

LTDO : ALEIX CANALS COMPAN 930138890

CLIENTE : AJUNTAMENT DE TERRASSA

NOTIFICADO : 20/10/2015

CRISTINA CORNET SALAMERO

----- PROCURADORA -----

Mallorca 83 esc B 4º 2ª 08029 Barcelona

Tel. 93 321 74 44 · Fax 93 321 74 44

cristinacornet@telefonica.net

**10/11/2015 : FINE RECURSO DE APELACION**

## JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 15 DE BARCELONA

Recurso contencioso-administrativo ordinario nº 468/2014-D

### SENTENCIA nº 246/2015

En Barcelona a 15 de octubre de 2015

Vistos por mí, ANDRÉS MAESTRE SALCEDO, Magistrado Juez titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 15 de Barcelona y su provincia, los presentes autos de recurso contencioso administrativo nº 468/2014, apareciendo como demandante la entidad Bankia SA (o SAU), defendida por el letrado sr Francesc Serra, y apareciendo como parte demandada el Ayuntamiento de Terrassa, representado y defendido por el letrado sr Aleix Canals y, todo ello en el ejercicio de las facultades que me confieren la Constitución y las Leyes, y en nombre de S.M. El Rey, he dictado la presente Sentencia con arreglo a los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**ÚNICO.-** Interpuesto por la parte actora, a través de su representación procesal en autos, el pertinente recurso contencioso administrativo contra la resolución administrativa que se cita en el fundamento de Derecho primero de esta mi sentencia, y cumplidos los trámites y prescripciones legales procedimentales propiamente dichos, con el resultado alegatorio y probatorio que es de ver en autos, habiéndose fijado en indeterminada la cuantía de este procedimiento por Decreto firme de 8-5-15, pasaron seguidamente las actuaciones a SSª para dictar Sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El objeto del presente recurso contencioso administrativo consiste en la impugnación de la resolución nº 5915/14 de 25-6-14 dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio, desestimatoria en reposición del recurso en tal sentido interpuesto por la actora (actual Bankia, y en su tiempo Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid -más conocida como Caja Madrid-), contra la inicial resolución de la demandada nº 2682/14 de 11-3-14 recaída en expediente de gestión urbanística HADI 106/13 (*resolución por la que se requería a la actora para que inmediatamente -plazo máximo de 10 días- procediera a la ocupación de la vivienda que ahora se dirá, mediante el régimen de uso que considerase, con advertencia en caso de incumplimiento del citado requerimiento, se procedería en su caso, a la*

*imposición a la actora de multa/s coercitiva/s no sancionadora/s -art 113 de la LLei 18/07- y multa/s sancionadoras de hasta 900.000 euros -art 118.1 de la LLei 18/07-, y de incoación de expediente para declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad), expediente HADI éste aperturado por el Ayuntamiento demandado en fecha 3-5-13 a los efectos de comprobación de utilización anómala de la vivienda sita en c/Manresa nº 5, Atico 3ª de Terrassa. Nótese que en la materia aquí juzgada es de aplicación la Ley catalana, vigente en la actualidad y en la época de los hechos, Ley 18/07 de 28 de diciembre de derecho a la vivienda, tanto en el aspecto de la cesión de gestión de la vivienda al Ayuntamiento vía art 42.4 de la citada Ley, como en el relativo al art 41.3 de la misma sobre apertura de expediente HADI en nuestro caso. También estaría legitimada la Administración actuante por mor de lo establecido en el art 1.5º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales aprobado por Decreto de 17-6-55 así como por el art 98 y ss del Decreto 179/95 de 13 de junio aprobatorio del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales.*

Hemos de partir de lo que se considera vivienda vacía según el art 3 d) de la LLei 18/07: “a) Vivienda vacía: Es la vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años”.

La parte demandante fundamenta su impugnación anulatoria de las resoluciones impugnadas en los hechos, motivos, pretensiones y fundamentos jurídicos expuestos en su demanda originadora de este procedimiento y que doy por reproducidos en esta sede en aras a la celeridad procesal.

Por su parte, la defensa de la demanda se opone a las pretensiones actoras argumentando que son ajustadas a Derecho las resoluciones aquí recurridas.

Como cuestión previa, remarcar que, nos encontramos en el presente caso, con un procedimiento “sui generis” en el que se enmarcan elementos de intervención administrativa y/o sancionador, pero con independencia de la concreta naturaleza jurídica de aquél, vamos a examinar si el mismo se ha ajustado o no a la legalidad vigente y a nuestro ordenamiento jurídico.

Dejar sentado que el expediente HADI de autos se apertura antes de la existencia del Convenio de Colaboración (doc 1 demanda) entre la Agencia de la Vivienda de Catalunya y Bankia SA para promover la ocupación de viviendas para destinarlas a alquiler asequible, Convenio de fecha 21-2-14, mientras que las resoluciones recurridas son de fecha posterior a tal Convenio.

No es objeto de este pleito la resolución de la demandada de 18-9-14 de imposición a la actora por aquélla de una multa coercitiva de 5.000,00 euros como consecuencia del incumplimiento del requerimiento, ya comentado.

Decir finalmente que en el doc 5 de la demanda se constata que la actora denunció ante el Juzgado de Guardia de Terrassa en fecha 26-3-15 un delito de usurpación del art 245 Cp por ocupación ilegal de la vivienda de autos, sin que se sepa el estado procesal de tal causa penal, lo que en cierta forma constituye una carencia sobrevenida parcial de objeto litigioso, y so pena en su caso de haberse decretado una suspensión procedimental por prejudicialidad penal. No obstante ello, en aras a evitar dilaciones indebidas, se entrará en el fondo del asunto que no interfiere para nada la vertiente penal antes dicha.

**SEGUNDO.-** Sentado lo anterior, y de conformidad con los principios del “favor acti” y carga de la prueba (éste último proclamado en el art 217 LEC 1/2000), es procedente estimar totalmente las pretensiones actoras, puesto que, sin perjuicio de la carencia sobrevenida parcial de objeto antes apuntada, no hemos de dejar de vista que, la vivienda de autos no ha estado vacía (a los efectos del art 3 d) de la Llei 18/07) más de dos años desde el requerimiento formal (iniciado en mayo de 2013 y que culmina en junio de 2014) de ocupación efectuado por la Administración actuante a la actora hasta su efectiva constatación de su presunta ocupación ilegal (marzo de 2015, denuncia penal por usurpación de bien inmueble del art 245 Cp), sin embargo, sí ha estado vacía o desocupada con anterioridad al 2013 de forma prolongada en el tiempo más de dos años (extremo éste no contradicho por la demandante); por otro lado, hemos de tener en cuenta la dificultad de venta y/o alquiler de la citada vivienda atendiendo la bajada generalizada de precios del sector inmobiliario, y si a ello unimos el gran volumen de pisos vacíos almacenados por las Cajas de Ahorros integrantes de la posterior Bankia, los problemas internos de esta entidad de carácter notorio en los últimos tres años, la temática de fusiones-integraciones de la antigua Caja Madrid en Bankia, etc, son circunstancias todas ellas relevantes que justificarían cuanto menos parcialmente (se ha de estar a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas las normas: art 3.1 CC), el no haber atendido la actora, en tiempo, al requerimiento de la Corporación local de Terrassa, que no olvidemos es de práctica imposibilidad de cumplimiento (es prácticamente imposible que en un espacio tan breve de tiempo de 10 días -requerimiento se pueda dar ocupación válida legal a la vivienda de autos). Por otro lado, la demandada no ha podido desvirtuar el extremo según el cual en el ínterin que va, del requerimiento formal antes comentado hasta la efectiva ocupación (aunque sea presuntamente ilegal, a efectos penales), la demandante en su web o portal inmobiliario ofreció el piso de autos a los efectos de su ocupación-transmisión a terceras personas. De este modo, no podemos decir con rotundidad que la vivienda litigiosa aquí analizada haya estado desocupada de forma permanente, e injustificadamente, no siendo por lo demás conforme a Derecho el requerimiento inicial de la Administración municipal demandada de 11-3-14 (que es posterior al Convenio -que luego diremos- de febrero de 2014) máxime el corto espacio de tiempo dado para cumplir el requerimiento -de apenas 10 días, de imposible cumplimiento-, y tampoco es conforme a Derecho la resolución subsiguiente de 25-6-14 que desestima en reposición la primera resolución administrativa aquí impugnada. Por último, comentar que, ya en febrero de 2014 Bankia firmó el convenio de colaboración que obra como doc 1 de la demanda (“lex contractus”), por lo que ante este hecho anterior (anterior en el tiempo al requerimiento formal de junio de 2014), junto con los actos concomitante (publicitación en la web de la actora de la vivienda de autos), y posterior (ocupación efectiva -presuntamente ilícita penalmente hablando- en marzo de 2015 de la citada vivienda) efectuado por la demandante, no podemos sino anular (vía art 63 de la Ley 30/92, por contravenir el ordenamiento jurídico, con retroacción de actuaciones) las resolución/es impugnada/s, de una interpretación razonable y razonada del alcance interpretativo del art 1282 Cc aplicado en esta sede analógicamente.

**TERCERO.-** En virtud de lo establecido en el art 139.1 LJCA, no cabe imponer costas en este concreto caso a la parte recurrida, ya que se han generado serias dudas de derecho en este Juzgador para la resolución de la presente litis, y ninguno de los litigantes ha actuado con temeridad o mala fe.

## FALLO

Que debo **ESTIMAR** y **ESTIMO TOTALMENTE** el recurso contencioso administrativo interpuesto por la entidad Bankia SA frente a la/s resolución/es referenciada/s en el fundamento de Derecho primero de esta mi resolución, SIN expresa condena en costas, de tal forma que por esta mi Sentencia anulo y dejo sin efecto las resoluciones de la demandada de 11-3-14 (resolución nº 2682) y 25-6-14 (resolución nº 5915).

Notifíquese la presente resolución a las partes, con indicación que contra la misma cabe recurso ordinario de apelación del art 81 LJCA, a plantear ante este Juzgado en 15 días, y a resolver por la correspondiente Sección de la Sala de lo C-A del TSJ de Cataluña.

Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Doy fe.