



LTDO : ALEIX CANALS COMPAN 930138890

CLIENTE : AJUNTAMENT DE TERRASSA

NOTIFICADO : 18/01/2016

CRISTINA CORNET SALAMERO

PROCURADORA

Mallorca 83 esc B 4ª 2ª 08029 Barcelona

Tel. 93 321 74 44 · Fax 93 321 74 44

cristinacornet@telefonica.net

JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 17 DE BARCELONA

Recurso nº: 151/2015 M1 - Recurso ordinario

Parte actora: **BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA**

Representante parte actora: **CARLOS MONTERO REITER**

Parte demandada: **AJUNTAMENT DE TERRASSA**

Representante parte demandada: **CRISTINA CORNET SALAMERO**

SENTENCIA Nº 26/2016

En Barcelona a trece de enero dos mil quince

Vistos por Federico Vidal Grases, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 17 de Barcelona los presentes autos instados por el Procurador don Carlos Montero Reiter en representación de Banco Popular Español S.A., Asistido por el Letrado don Pablo Fuertes Martínez contra el Ayuntamiento de Terrassa representado por la Procuradora doña Cristina Cornet Salamero y defendido por el letrado don Aleix Canals Compan. Se procede a dictar Sentencia en nombre de S.M. el Rey, en base a los siguientes;

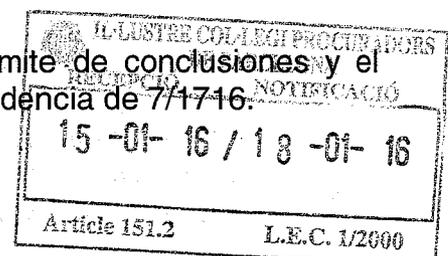
ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha de 29 de abril de 2015 tuvo entrada en este Juzgado escrito de interposición de recurso contencioso-administrativo suscrito por la parte actora, en la que tras concretar la resolución objeto de recurso y solicitaba que se tuviera por interpuesto el recurso.

SEGUNDO.- Tras la subsanación de defectos en su caso, se admitió el recurso por Decreto de 12 de mayo de 2015 y se procedió a la reclamación del expediente administrativo; se dio traslado a la actora para formalizar demanda y tras ello a la demandada, lo que así hicieron

TERCERO.- Por Decreto de 21 septiembre 2015 se fijó la cuantía en indeterminada. Las partes solicitaron prueba documental, que fue practicada según resulta de los ramos de prueba.

CUARTO.- A continuación se dio las partes del trámite de conclusiones y el asunto quedó concluso para Sentencia mediante providencia de 7/1716.





QUINTO.- En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales, y la sentencia se ha dictado en el plazo legal.

SEXTO.- Objeto del recurso.-

El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la pretensión anulatoria ejercitada a nombre de Banco Popular Español S.A., contra la resolución de 25 de junio de 2014 que desestima las alegaciones interpuestas contra la resolución de 17 de marzo de 2014 de la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa que acuerda requerir para la ocupación de una vivienda con apercibimiento de multas coercitivas.

SEPTIMO.- Pretensiones y alegaciones de las partes.

La parte actora expone que la inspección urbanística informó que una vivienda propiedad del banco en Ca D'Italia 2.D, 5º2º se encontraba desocupada y se dictó una resolución para que se procediera a la inmediata ocupación de la misma o cesión al Ayuntamiento para gestionarla en régimen de alquiler con la advertencia de incoar expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad y sanción. Seguido el procedimiento en sus trámites se dictó resolución imponiendo una multa coercitiva y volviendo a exigir la ocupación de la vivienda, posteriormente se impusieron nuevas multas coercitivas y se requirió para la ocupación de la vivienda. Como fundamentos de derecho alega en primer lugar la nulidad de pleno derecho del procedimiento seguido según el artículo 5. 1 LDH ya que no se ha tramitado ningún expediente por el cumplimiento de la función social de la propiedad ya que la resolución acuerda que el banco proceda a la inmediata ocupación de la vivienda y seguidamente advierte que si no lo hace se podrá incoar el correspondiente expediente para declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad; la nulidad procede por haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento. No se ha tramitado ningún procedimiento para declarar la existencia de utilización anómala de la vivienda puesto que la resolución sólo acuerda incoar dicho procedimiento. Improcedencia de imponer la ocupación puesto que no existe ninguna norma que imponga los propietarios la obligación de ocupar las viviendas al tratarse de un acto de contenido imposible. Incompetencia por razón de la materia al afectar la resolución al derecho de la propiedad privada del artículo 33.1 CE en el que los municipios carecen de competencia salvo para la promoción y gestión en materia de viviendas. Incorrecta delegación de competencias ya que la competencia funcional delegada corresponderá al Alcalde y la competencia corresponde al Pleno de la Corporación; la delegación especial en materia de políticas sociales de vivienda se atribuye a la Regidora señora Luisa Melgar Aguirre y las resoluciones fueron dictadas por la Teniente de Alcalde señora Carmen Laboria i Rojas. La entidad bancaria actora es propietaria de la vivienda en virtud de un procedimiento de ejecución hipotecaria y desde que la adquirió la tiene a la venta, hasta momento sin éxito. Improcedencia de exigir el pago de tasas por configurar un hecho imponible contrario al artículo 20 LHL. Por todo ello súplica que se declare la





nulidad de pleno derecho o anule y deje sin efecto en cualquier caso la resolución 5921 dictada 25 de junio de 2014 por ser contraria a derecho, con expresa imposición de costas.

La administración demandada se opone a la demanda y expone en primer lugar unas consideraciones sobre la situación generada por la gran cantidad de viviendas vacías o desocupadas propiedad entidades financieras. En la vivienda de referencia se produjo el 1 de abril de 2015 informe por los servicios de inspección urbanística indicando que la vivienda estaba desocupada y como consecuencia de ello se dictó la resolución de 3 de junio de 2013 requiriendo a la actora para que procediese a la inmediata ocupación de la finca, ofreciendo la alternativa de cederla a la administración para que la gestionara en régimen de alquiler, haciendo las advertencias legales. Por resolución de 17 de marzo de 2014 se incoó expediente por utilización anómala de la vivienda, se requirió de ocupación con advertencias sobre imposición de multas coercitivas y sancionadoras y sobre incubación expediente para declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad, y tras presentar alegaciones la entidad actora, la Teniente de Alcalde en fecha 25 de junio de 2014 dictó resolución desestimatoria. Por resolución de 26 septiembre 2014 se le impuso una multa coercitiva de 5000 € y se la requirió nuevamente para la ocupación de la finca girándose la liquidación de 175,90 €. Como fundamentos de derecho alega que existe competencia puesto que la Teniente de Alcalde adoptó las resoluciones en virtud de la delegación que le hizo la Alcaldía el resolución de 12 de diciembre de 2012 publicada en el BOP de 31 diciembre 2012. El Ayuntamiento tiene competencia para adoptar decisiones de intervención administrativa en viviendas en situación de desocupación según el artículo 5.2 y 42.6 de la Ley 18/2007. La entidad actora no cumplido ninguno de los procedimientos efectuados ni ha ofrecido la vivienda en régimen de alquiler social ni ha facilitado la actuación municipal en tan sentido. Por todo ello solicita que se desestime la demanda con imposición de costas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- El examen del expediente administrativo y documentación aportada por las partes nos indica que el Ayuntamiento detectó la existencia de una vivienda desocupada de forma permanente e injustificada por lo que requirió a su propietaria para que procediera a su ocupación. Así resulta del informe de inspección de 1 de abril de 2013 que lleva a la resolución de 3 de junio de 2013 en donde se requiere a la actora para que proceda a la ocupación inmediata de la vivienda en el régimen de uso que considere adecuado, ofreciéndole la posibilidad de cederla al Ayuntamiento para gestionarla en régimen de alquiler, otorgando el plazo de un mes para que manifieste la aceptación de la propuesta con la advertencia de que de no hacerlo así se incoar a expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad y advertencia de poder imponer una multa de hasta 900.000 €.

Tras la presentación de alegaciones el Ayuntamiento dicta la resolución de 17 de





marzo de 2014 en la cual se acuerda desestimar las alegaciones anteriormente citadas, incoar expediente por utilización anómala de la vivienda, requerir para que 10 días proceda la ocupación, advertir de la imposición de multas coercitivas y advertir igualmente sobre la posibilidad de incoar expediente para declaración del incumplimiento de la función social, y advertir igualmente de la posibilidad de incoar expediente sancionador con multas de hasta 900.000 €, girando una cantidad en concepto de tasa.

Se formulan alegaciones contra dicha resolución que son desestimadas por la resolución de 25 de julio de 2014

SEGUNDO.- Entrando los motivos del recurso, el primero de ellos consiste en la alegación de la nulidad de pleno derecho del procedimiento seguido según el artículo 5. 1 LDH por no haberse tramitado ningún expediente por el cumplimiento de la función social de la propiedad ya que la resolución acuerda que el banco proceda a la inmediata ocupación de la vivienda y seguidamente advierte que si no lo hace se podrá incoar el correspondiente expediente para declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad; según la actora, la nulidad procede por haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento y no haberse tramitado ningún procedimiento para declarar la existencia de utilización anómala de la vivienda puesto que la resolución sólo incoar dicho procedimiento.

A la vista de lo dispuesto en el FD anterior estas alegaciones de la entidad actora no pueden prosperar puesto que el artículo 41 Ley 18/2007, indica:

. Son utilizaciones anómalas de una vivienda o de un edificio de viviendas:

a) La desocupación permanente, definida por el artículo 3.d.

b) La sobreocupación, definida por el artículo 3.e.

2. La infravivienda, definida por el artículo 3.f, es una situación anómala.

3. La administración competente, si tiene constancia de que una vivienda o un edificio de viviendas se utiliza de forma anómala o un inmueble se halla en situación anómala, debe abrir el oportuno expediente administrativo para realizar los actos de instrucción necesarios para determinar, conocer y comprobar los hechos sobre los que debe dictar la resolución.

En consecuencia, la administración una vez detectada la situación de la vivienda de referencia realiza un acto de fomento, que es la resolución de 3 de junio de 2013, donde se constata que la vivienda estaba desocupada de forma permanente e injustificada y en consecuencia requiere y advierte a la propiedad sobre las consecuencias de este hecho.

Una vez la entidad actora hace caso omiso del requerimiento y advertencia, es





cuando la administración procede a la incoación del correspondiente expediente del artículo 113 Ley 18/2007, y procede a la imposición de multas coercitivas con las advertencias inherentes en orden al cumplimiento de la obligación.

Hay que destacar que la Ley 18/2007 no establece ningún procedimiento específico para la tramitación de los expedientes por utilización anómala de la propiedad por lo cual hay que estar al procedimiento común de la Ley 30/1992. Y en el presente caso nada indica que se haya infringido dicho procedimiento puesto que se ha dado trámite de audiencia y la resolución se ha dictado bajo los requisitos legales. La multa coercitiva se impone en virtud de lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley

La alegación de la entidad actora en el sentido de ser necesario, con carácter previo, incoar expediente para declaración del incumplimiento de la función social de la vivienda, carece de todo apoyo legal. El expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la vivienda es un expediente posterior y distinto al actual, y se llegará al mismo en el supuesto en que la parte actora siga haciendo caso omiso a las advertencias y requerimientos de la administración, con independencia de que la administración incoe, además, un expediente sancionador por infracción muy grave del artículo 123.1 h) de la Ley.

TERCERO. - El segundo motivo de recurso consiste en la alegación de la improcedencia de imponer la ocupación. Este motivo decae por su propio peso puesto que nada impide a la propiedad de la vivienda proceder a su cesión al Ayuntamiento, al objeto de que éste la gestione en régimen de alquiler, o proceder por ella misma a su arriendo. Es obvio que si la tiene en venta desde hace varios años y no consigue venderla es porque solicita un precio de venta superior al del mercado y por ello no encuentra comprador.

El fundamento legal de la obligación se encuentra en el artículo 5 de la Ley en cuanto se refiere a la función social de la propiedad, y a las medidas que puede adoptar la administración para fomentar este uso social, que no puede ser otro que el de la ocupación de la vivienda, puesto que las viviendas sirven para de ser ocupadas por las personas como vivienda y no para especular financieramente con las mismas.

CUARTO. - Expone a continuación que se produce una incompetencia constitucional por cuanto se está afectando al derecho de la propiedad del artículo 33.1 CE en cuanto establece el derecho a la propiedad privada y al Ayuntamiento sólo le corresponde la actividad de programación y gestión de vivienda pública y participación en la planificación del suelo municipal de la vivienda de protección oficial, careciendo de competencia en relación con las viviendas privadas.

Esta alegación resulta ser rigurosamente incierta puesto que el derecho a la





propiedad privada viene matizado por la función social de la misma y, el presente caso es una prueba evidente de esta circunstancia. También cabe señalar que el artículo 47 CE establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para el ejercicio efectivo de este derecho. Es evidente que el mantener desocupada una vivienda por más de dos años, como es aquí el caso, constituye un ejercicio antisocial del derecho de la propiedad y resulta contrario al derecho de los ciudadanos a disponer de una vivienda digna y adecuada.

El artículo 5 de la Ley ya indica que el ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir la función social y esta función social se infringe cuando la vivienda se encuentra desocupada de forma permanente según establece el artículo 42. Este artículo establece una serie de medidas para potenciar la incorporación al mercado de las viviendas desocupadas, entre ellas la de la cesión propuesta por el Ayuntamiento. Se trata de medidas de fomento para conseguir que los detentadores de viviendas vacías (principalmente entidades bancarias que han ejercitado acciones hipotecarias contra las personas que no podían abonar el importe de sus hipotecas), no sigan especulando con las mismas al objeto de aumentar su cifra de beneficios a costa del sufrimiento de los afectados por la ejecución hipotecaria o de la población en general que no puede acceder a una vivienda digna a causa de los precios inasequibles que las mismas tienen para la mayoría de la población.

Teológicamente todo ello se encuentra perfectamente justificado en la Ley de referencia, siendo de notar que la competencia del Ayuntamiento procede del artículo 8 de la Ley, que además de las competencias inherentes y de carácter legal, destaca las que resultan de convenios con otras administraciones, como es la autonómica y ese sentido cabe referirse al Plan de la Vivienda aprobado por Decreto 13/2010 de 2 de febrero, Decreto 171/2012 y 27 de diciembre y Decreto 75/2014 27 de mayo y los convenios y Planes suscritos por el Ayuntamiento con Generalitat de Cataluña. Todo ello de conformidad además, con artículo 21.1 de la Ley de Bases de Régimen Local que atribuye al Alcalde las competencias que resulten de las leyes y aquellas que la legislación del Estado o comunidades autónomas atribuyen al municipio.

QUINTO.- Se discute igualmente la competencia de la Teniente de Alcalde para adoptar la resolución de referencia, y en ese sentido cabe citar que la administración aclara que existe una delegación por parte de la Alcaldía según resolución de 12 de diciembre de 2012 publicada en el BOP de 31 de diciembre de 2012, delegación de competencias en materia de urbanismo y territorio incluyendo política de vivienda que justifica la competencia de la teniente de alcalde para dictar la resolución de autos.

SEXTO. - Por último, en relación con la tasa, cabe indicar que la misma tiene encaje legal el artículo 20 Ley 2/2004 en relación con el artículo 30 de la





Ordenanza, por cuanto la tasa se devenga en razón de la actividad municipal o prestación de un servicio y la omisión de la actora justifica la actuación municipal.

SÉPTIMO.- Por imperativo legal del artículo 139 de la Ley de procedimiento procede imponer las costas a la parte cuyas pretensiones han desestimado. A la vista de la cuantía del asunto y efectuando una interpretación benévola de los aranceles de aplicación se fija el importe de las tasas de la cantidad de 3500 €.

Por lo expuesto,

FALLO

DESESTIMO el recurso presentado por Banco Popular Español S.A., contra la resolución de 25 de junio de 2014 que desestima las alegaciones interpuestas contra la resolución de 17 de marzo de 2014 de la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa que acuerda requerir para la ocupación de una vivienda con apercibimiento de multas coercitivas y **CONFIRMO** la resolución impugnada en todas sus partes.

Con imposición de costas al recurrente, que no superaran los 3500 €.

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación en dos efectos en el plazo de los quince días siguientes a su notificación con las formalidades legales.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando, firmo y hago cumplir, S.S^a. Ilma. D. FEDERICO VIDAL GRASES, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 17 de Barcelona y su provincia.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia fue leída y publicada por el Magistrado-Juez que la dictó en el día siguiente a su fecha y en audiencia Pública en los estrados del Juzgado. Doy Fe.



