



LTDO : EMILI PANZUELA MONTERO 937397098

CLIENTE : AJUNTAMENT DE TERRASSA
NOTIFICADO : 01/02/2017

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

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO 8 DE BARCELONA.

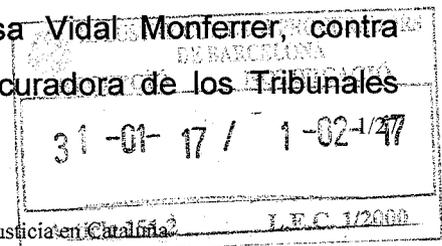
Procedimiento ordinario número 335/2015-E.

Partes: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, representada por el Procurador de los Tribunales Francisco José Abajo Abril y defendida por la Letrada Rosa Vidal Monferrer, contra Ayuntamiento de Terrassa, representado por la Procuradora de los Tribunales Cristina Cornet Salamero y defendido por el Letrado Emilio Panzuela Montero.

Sentencia número 11 de 2017.

En la ciudad de Barcelona, a veintiséis de enero de dos mil diecisiete.

Juan Antonio Toscano Ortega, magistrado, titular del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 8 de Barcelona y provincia, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional que emana del pueblo y que le confieren la Constitución y las leyes, pronuncia en nombre de Su Majestad El Rey la presente sentencia en los autos del recurso contencioso administrativo número 335/2015-E, interpuesto por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, representada por el Procurador de los Tribunales Francisco José Abajo Abril y defendida por la Letrada Rosa Vidal Monferrer, contra Ayuntamiento de Terrassa, representado por la Procuradora de los Tribunales





Cristina Cornet Salamero y defendido por el Letrado Emilio Panzuela Montero. La actuación administrativa impugnada consiste en la resolución número 802, de 22 de enero de 2015, de la Teniente de Alcalde de Área de Planificación Urbanística y Territorio, Ayuntamiento de Terrassa, por la que se acuerda: *"Desestimar el recurso de reposición interpuesto en fecha 10 de diciembre de 2014 (reg. núm. 141234 de esta Corporación, de 19 de diciembre de 2014) por la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y, en consecuencia, ratificar la resolución núm. 8907 de 14 de octubre dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa recaída en el expediente HADI 41/2013 relativo a la vivienda de su propiedad situada en la PI de la Font Flàvia, 50, 11-2, de esta ciudad"* (expediente de gestión urbanística HADI 41/2013).

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. Por la representación procesal y defensa letrada de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, se interpone el presente recurso contencioso administrativo, presentado en fecha 2 de octubre de 2015 y registrado en el Juzgado con el número 335/2015-E, contra *"la Resolución de 22 de enero de 2015 del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa... , por la que se resuelve desestimar recurso de reposición formulado por Sareb frente a la Resolución, de fecha 14 de octubre de 2014 (expediente de gestión urbanística HADI 41/2013), por la que se declaró en situación anómala la vivienda sita en PI de la Font Flàvia ,50--1-2, propiedad de Sareb"*.





Por decreto de 28 de octubre de 2015 se admite a trámite el recurso. Se sustancian los presentes autos conforme a lo dispuesto para el procedimiento ordinario general en la vigente Ley 29/1998, reguladora de esta jurisdicción.

SEGUNDO. Por escrito presentado en fecha 23 de marzo de 2016 se deduce la correspondiente demanda. Tras relacionar los Hechos y los Fundamentos de Derecho que estima aplicables, la Letrada de la actora concluye con el suplico al Juzgado que *“dicte sentencia completamente estimatoria del presente recurso contencioso-administrativo por la que, acuerde la nulidad y declaración de no conformidad a Derecho tanto del procedimiento administrativo HADI 41/2013, en su integridad, como expresamente de la Resolución de 22 de enero de 2015, desestimatoria del recurso de reposición formulado por Sareb frente a la resolución de 14 de octubre de 2014, todo ello con imposición, al Ayuntamiento demandado, de las costas causadas en esta instancia”*.

TERCERO. Por la representación procesal y defensa letrada de la Administración demandada, en el escrito de contestación a la demanda presentado en fecha 9 de mayo de 2016, se exponen los Hechos y los Fundamentos de Derecho que considera de aplicación y acaba por interesar del Juzgado el dictado de *“sentencia por la que, desestimando la demanda formulada por la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, ASA (Sareb), se confirme, en todos sus extremos los acuerdos impugnados por ser conformes a derecho, con imposición de costas a la parte actora”*.

CUARTO. Por decreto de 17 de mayo de 2016 se fija en indeterminada la cuantía del recurso. Por auto de 19 de mayo de 2016 se acuerda el recibimiento del pleito a prueba, con pronunciamiento sobre las propuestas. Tras la práctica de las pruebas admitidas, las representaciones procesales y defensas letradas de las





partes actora y demandada presentan escritos de conclusiones en fechas 20 de junio y 12 de julio de 2016, respectivamente. Por providencia de *** de enero de 2017 se declaran concluidas las actuaciones para sentencia.

QUINTO. En la sustanciación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO. Constituye objeto del presente recurso la resolución número 802, de 22 de enero de 2015, de la Teniente de Alcalde de Área de Planificación Urbanística y Territorio, Ayuntamiento de Terrassa, por la que se acuerda: "*Desestimar el recurso de reposición interpuesto en fecha 10 de diciembre de 2014 (reg. núm. 141234 de esta Corporación, de 19 de diciembre de 2014) por la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y, en consecuencia, ratificar la resolución núm. 8907 de 14 de octubre de 2014 dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa recaída en el expediente HADI 41/2013 relativo a la vivienda de su propiedad situada en la PI de la Font Flàvia, 50, 11-2, de esta ciudad*" (expediente de gestión urbanística HADI 41/2013). En concreto, la parte dispositiva de esta última resolución número 8907 de 14 de octubre de 2014 es del tenor literal siguiente: "*Desestimar por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución, las alegaciones presentadas en fecha 1 de septiembre de 2014 por la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y, en consecuencia, ratificar la resolución núm. 6809 de fecha 15 de julio de 2014 dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa recaída en el expediente HADI 41/2013*

4/27





relativa a la vivienda de su propiedad situada en la PI de la Font Flàvia, 50, 11-2 de esta ciudad". A su vez, la precitada resolución número 6809 de 15 de julio de 2014 contiene la parte dispositiva siguiente: "Primero.- Aprobar el cambio de titularidad del expediente iniciado por utilización anómala de la propiedad, de referencia HADI 41/2013, a nombre de <Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima>, como actual propietaria de la vivienda objeto de este expediente, emplazada en la PI de la Font Flàvia, 50 ,11-2 de esta ciudad". "Segundo.- Comunicar a la entidad <Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima>, que en relación con la vivienda de su propiedad emplazada a PI de la Font Flàvia, 50, 11-2, se han iniciado los actos de instrucción relacionados a los antecedentes, relativos al procedimiento previsto en el artículo 41.3 de la Ley del derecho a la vivienda por utilización anómala de la vivienda, consistente en su desocupación permanente e injustificada por un plazo de más de dos años". "Tercero.- Otorgar a la actual propietaria de la vivienda objeto de la presente un plazo máximo de Audiencia de diez días, contados a partir del día siguiente a aquél que tenga lugar la notificación, para que justifique y acredite el estado de ocupación del inmueble o, en su caso, la concurrencia de las causas justificativas de su desocupación previstas al artículo 3.d) de la LDH, o alternativamente, en caso de desocupación injustificada, ofrecer la posibilidad como medida de fomento de las previstas en el artículo 42 LDH, de ceder la gestión en régimen de alquiler de la vivienda vacía ante sindicado, a favor de la Administración". "Para el caso de no concurrir ninguna de las causas justificativas de la situación de desocupación previstas en el artículo 3.d) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se requiere a la indicada propiedad porque dentro del plazo de diez días indicado proceda a la inmediata ocupación de la vivienda, mediante el régimen de uso que considere adecuado, o alternativamente, comunique a esta Corporación su conformidad a cederle la

5/27





referida vivienda deshabitada porque pueda gestionarla en régimen de alquiler. A tal efecto tendrá que presentar la documentación acreditativa de las características tipológicas de la vivienda y del inmueble en que está situada, su superficie, número de habitaciones, plano de distribución, estado de conservación, y habitabilidad, y reportaje fotográfico de su estado actual, imprescindible para efectuar una propuesta concreta de las condiciones del contrato de cesión de esta vivienda a favor de esta Corporación para su posterior gestión en régimen de alquiler". "Cuarto.- Advertir que en caso de incumplimiento del ordenado, se dará por concluida la fase de instrucción iniciada, y se incoará formalmente el correspondiente expediente por la utilización anómala de la vivienda, según lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con imposición de la tasa preceptiva". "Advertir así mismo que en caso de incumplimiento del ordenado se podrá incoar el correspondiente expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad a los efectos legales que correspondan, previa tramitación de un expediente contradictorio, de acuerdo con el que establece la normativa de procedimiento administrativo, y en concordancia con el previsto en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda". "Y advertir finalmente que en caso de incumplimiento del ordenado, se podrá incoar también el correspondiente expediente sancionador con multas que pueden llegar hasta los 900.000 €, por los hechos presuntamente constitutivos de la infracción muy grave tipificada en el artículo 123.1.h) de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda consistente en el mantenimiento de la desocupación de la vivienda de referencia, después de haber adoptado la Administración las medidas establecidas por los apartados 1 a 5 del artículo 42 de la Ley". Y da respuesta a las alegaciones presentadas por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, en fecha 25 de agosto de 2014, en los términos siguientes:





"En relación a la reflexión que se efectúa en la alegación primera sobre el proceso de traspaso a la Sareb, y luego la alegación segunda, sobre su objeto social, cabe afirmar ya de entrada que las medidas previstas en la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda de Cataluña no son en ningún caso incompatibles con los objetivos de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre de Reestructuración y Resolución de entidades de crédito.

El objeto de la LDH es regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las diversas etapas de vida de cada uno, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional (artículo 1 de la LDH).

Con este objetivo la LDH prevé diversas medidas de intervención administrativa, entre las que se encuentran las de de la corrección de la utilización anómala de viviendas, que se produce cuando se encuentran desocupados permanentemente sin causa justificada por un plazo de dos años, tal y como define el artículo 3.d) de la LDH.

Más adelante entraremos a analizar si en el caso de las viviendas propiedad de la Sareb concurren el presupuesto de hecho definido en el indicado precepto legal, negado por la representante de la sociedad propietaria en el escrito presentado, determinante de la incoación del correspondiente expediente por utilización anómala de la vivienda, pero resulta imprescindible aclarar que las medidas de corrección de esta situación previstas en la Ley en ningún caso suponen un límite, traba o restricción a la posibilidad de comercializar viviendas contra aquello alegado en el escrito presentado. La LDH no impide ni dificulta la comercialización de estos activos sino que simplemente obliga a que se proceda a su ocupación cuando han sido deshabitadas más de dos años, de forma permanente e injustificada.

Esta ocupación se puede llevar a cabo por medio de una gestión directa de la propia entidad propietaria, objetivo que encaja perfectamente con la misión encomendada a la Sareb según se desprende de la Ley 9/2012 y el Real decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, consistente, según se menciona en el propio escrito de alegaciones presentado, <(…) maximizar el valor de los inmuebles recibidos, sea mediante su inmediata venta o a través de su colocación en renta, cuando resulte más acorde a las circunstancias del mercado actual>.

La LDH no contiene ninguna disposición que impida que las viviendas que la Sareb adquirió el 31 de diciembre de 2012 y el 28 de febrero de 2013 sean <inmediatamente vendidas> o <se coloquen en renta> -utilizando las propias palabras del alegante-, en cumplimiento de la misión legal encomendada a esta entidad. Las viviendas adquiridas por la sociedad con la circunstancia de que se encontraban desocupadas desde hacía más de dos años deben ser, eso sí, objeto de ocupación inmediata en cumplimiento de lo dispuesto en la LDH, bien mediante la antes mencionada gestión directa de la propia entidad (explotándolos p.ej. en régimen de alquiler) o de la de un posible nuevo adquirente en caso de venta del activo, o también aceptando el ofrecimiento de cesión de la gestión de estas viviendas a favor de la Administración competente que los colocará en régimen de alquiler. Todas estas posibilidades no sólo son compatibles sino que se encuentran en plena sintonía con los objetivos propios de la Sareb de maximizar el valor de los inmuebles, según lo previsto en la normativa de 2012 de reestructuración y





resolución de las entidades de crédito y de régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

Hay que tener en cuenta que el objeto social de esta entidad establecido en la DA7ª de la Ley 9/2012, es <(…) la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que les transfieran las entidades de crédito> y que este objetivo queda cumplido si se procede a la ocupación de las viviendas adquiridas por cualquiera de los medios antes apuntados, sin perjuicio obviamente de su posible venta a un tercero, posibilidad ni prohibida ni limitada por la LDH.

Precisamente el hecho de que la Sareb tenga una vigencia limitada de 15 años le obliga a llevar a cabo una gestión de activos ágil y eficaz, en cumplimiento de su objeto social. Y si los activos se corresponden con viviendas esta gestión no puede desconocer obviamente la normativa de vivienda que les es de aplicación, estando plenamente sujetos a los deberes que se derivan. En definitiva, es claro que el cumplimiento de estos deberes establecidos por la LDH para garantizar el derecho a la vivienda (proceder de forma inmediata a la ocupación de las viviendas de su propiedad, por haber sido deshabitadas más de dos años de forma permanente e injustificada) obliga a la Sareb a llevar a cabo la antes indicada gestión ágil y eficaz que requiere el cumplimiento de su propio objetivo social.

En tercer lugar, en relación con la alegación relativa a que resulta imposible considerar que las viviendas desocupadas por la Sareb incurran en cualquier anomalía de uso, pues no ha mantenido desocupada ninguna vivienda por más de dos años, hay que oponer, en primer lugar, que las de las actuaciones practicadas se desprende de forma fehaciente que las viviendas de referencia llevan desocupadas más de dos años sin causa justificada y de forma permanente, situación que obliga a la apertura del correspondiente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la LDH en concordancia con el artículo 3.d de la misma Ley.

Se afirma de contrario que todas las viviendas expedientadas han sido adquiridas el 31 de diciembre de 2012 y el 28 de febrero de de 2013 y que no se puede extender a la Sareb los efectos de la situación de desocupación en que se pudieran encontrar estas viviendas con carácter previo a su adquisición por la sociedad alegante. Y de esta afirmación se extrae la conclusión de que no resulta procedente la imposición de cualquier tipo de sanción administrativa, pues ésta vulneraría los principios de tipicidad y responsabilidad.

La premisa de la que parte la sociedad alegante no es correcta. El artículo 41.1 de la LDH prescribe que son utilizaciones anómalas de una vivienda o de un edificio de viviendas la desocupación permanente que define el artículo 3.d de la misma ley y este precepto establece claramente que se encuentra en esta situación <(…) la vivienda que queda desocupada permanente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A tal efecto son causas justificas, el traslado de la vivienda en una zona rural de proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución>.

La situación de desocupación definida en la LDH viene, pues, referida a las condiciones objetivas de la vivienda -la inexistencia de ocupación por más de dos años- sin exigir la condición de que durante este período el inmueble se encuentre en manos del mismo titular. Y tampoco contempla específicamente el cambio de titularidad como causa





justificativa de la situación de desocupación, por lo que es claro que este posible cambio no interrumpe el plazo de dos años previsto en el artículo 3.d) de la LDH.

Hay que tener en cuenta que a la vista del contexto social y de los problemas sociales e individuales que genera la vivienda vacía en una ciudad, la LDH establece las antes indicadas cuatro causas como un numerus clausus, debiendo ser interpretadas de forma restrictiva, pues de lo contrario no se permitiría la actuación efectiva pública en este grave problema, mediante las medidas del artículo 41 y 42 LDH.

Sólo de forma muy excepcional y justificada suficientemente por el propietario podría incluirse en alguno de los cuatro supuestos alguna circunstancia similar, de acuerdo con una interpretación finalista del precepto (art. 3.1 Código Civil) ,que pretende excluir-entendemos- del concepto vacío o desocupado, las viviendas que no tienen ocupando cuando existe una razón sólida y no se ha producido negligencia.

Pero esta circunstancia similar no lo puede ser el hecho de que se produzca un cambio de propiedad del inmueble, pues si la opción del titular del inmueble de proceder a su transmisión antes o después del transcurso del plazo de dos años se desprendiera una interrupción del plazo legalmente fijado por el artículo 3.d) LDH, se estarían desvirtuando de facto los mecanismos establecidos por la LDH de protección del derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna y adecuada, comprometiendo el interés general.

Dicho esto, resulta, en consecuencia, igualmente improcedente la conclusión a la que llega el alegante relativa a que la imposición de cualquier tipo de sanción administrativa no resultaría conforme a derecho vulnerar los principios de tipicidad y de responsabilidad. Está claro que el alegante confunde la naturaleza del presente expediente por utilización anómala de la propiedad con un hipotético expediente sancionador que se podrá incoar a la sociedad si concurren las circunstancias y condiciones previstas en la LDH, tal y como se advirtió en la resolución ahora recurrida.

El presente expediente tiene por finalidad corregir la situación de desocupación permanente e injustificada detectada y a tal efecto dispone de mecanismos coercitivos no sancionadores, como es el caso de la posibilidad de imposición de una multa coercitiva en caso de incumplimiento de lo ordenado, tal y como se advirtió también en la resolución objeto del escrito de alegaciones presentado.

En relación con el ofrecimiento de mantener una interlocución fluida con las Administraciones resulta oportuno manifestar igualmente la plena disposición de esta Administración para gestionar un posible alquiler de las viviendas que se encuentran en la situación anómala detectada, por lo que se ofreció esta posibilidad en la resolución notificada. El hecho de que Sareb haya alcanzado acuerdos con la Generalitat de Catalunya que en esta línea es obviamente un hecho muy positivo pero que no puede justificar el archivo de las actuaciones si tales acuerdos no tienen por objeto las viviendas objeto de las mismas.

Tampoco justificaría un archivo de las actuaciones el hecho de que todos los activos de la Sareb se encuentren en comercialización pues este hecho tampoco es una de las cuatro causas justificativas previstas en el artículo 3.d) de la LDH".

SEGUNDO. En la demanda rectora de autos la Letrada de la actora interesa del Juzgado el dictado de "Sentencia completamente estimatoria del presente recurso

9/27





contencioso-administrativo por la que, acuerde la nulidad y declaración de no conformidad a Derecho tanto del procedimiento administrativo HADI 41/2013, en su integridad, como expresamente de la Resolución de 22 de enero de 2015, desestimatoria del recurso de reposición formulado por SAREB frente a la resolución de 14 de octubre de 2014, todo ello con imposición, al Ayuntamiento demandado, de las costas causadas en esta instancia". En esencia, tras significar los antecedentes de hechos que entiende relevantes, fundamenta dichas pretensiones en los motivos del recurso que ordena y rubrica como sigue. 1. "La resolución de 22 de enero de 2015 es inválida por adolecer, el procedimiento administrativo HADI 41/2013 del que deriva, vicios que invalidan su tramitación". A) "El Ayuntamiento ha prescindido total y absolutamente del procedimiento establecido". B) "Por lo expuesto en la letrada A) de la presente alegación, también, pudiera entenderse que se ha producido la caducidad del procedimiento del que deriva la Resolución de 22 de enero de 2015 y, por tanto, ha sido vulnerada la obligación de resolver en plazo el procedimiento administrativo que preceptúan los apartados 3) a) y 4) del artículo 42 y del artículo 44.2 de la LRJ-PAC". 2. "La resolución de 22 de enero de 2015 es inválida por no haber tenido en consideración la singularidad del traspaso a Sareb". 3. "La Resolución de 22 de enero de 2015 es inválida al no haberse tenido en cuenta el objeto social de Sareb". 4. "La Resolución de 22 de enero de 2015 es inválida ya que su cumplimiento supondría la imposición a Sareb, de una serie de condiciones imposibles". 5. "La Resolución de 22 de enero de 2015 es inválida debido a la inexistencia de situación legal de desocupación de las viviendas de titularidad de Sareb". 6. "La Resolución de 22 de enero de 2015 es inválida ya que, en ningún caso el inmueble objeto del presente recurso se hallaba desocupado permanentemente y de forma injustificada y, por tanto, parte de una premisa errónea, pues no se cumple la situación de hecho tipificada, debido a que el





inmueble no puede considerarse en situación anómala de desocupación permanente".

A las pretensiones y los motivos del recurso se opone en la contestación a la demanda el Letrado de la Administración municipal demandada que acaba interesando del Juzgado el dictado de *"sentencia por la que, desestimando la demanda formulada por la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (Sareb), se confirme, en todos sus extremos los acuerdos impugnados por ser conforme a derecho, con imposición de costas a la parte actora"*. Tras la exposición de los antecedentes de hecho que considera relevantes, articula la defensa de la legalidad de la actuación y se opone a los motivos del recurso como sigue. 1. *"En cuanto a la petición de invalidez del procedimiento por adolecer de vicios que invalidan su tramitación"*. 2. *"En cuanto a la invalidez de la resolución recurrida por no haber tenido en consideración ni el traspaso ni el objeto social de Sareb"*. 3. *"En cuanto a la invalidez de la resolución recurrida por considerar que impone condiciones de imposible cumplimiento"*. 4. *"En cuanto a la inexistencia de situación legal de desocupación, por ello, no puede considerarse en situación anómala de desocupación permanente"*.

TERCERO. De las tantas veces citada Llei 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se traen seguidamente sus artículos 3.d), 5, 38.3.b), 41, 42, 113, 118.1 y 123.1.h):

Artículo 3. Definiciones. A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

d) Vivienda vacía: la vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A tal efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

Artículo 5. Cumplimiento de la función social

11/27





1. El ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir su función social.
2. Existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en el supuesto de que (...):

b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada.

(...) 3. Para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas, las administraciones competentes en materia de vivienda deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación a las que se refiere el título III, y pueden establecer también otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función social y penalicen su incumplimiento.

4. El departamento competente en materia de vivienda y las administraciones locales deben actuar coordinadamente en la delimitación y declaración de los ámbitos o las situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, y en la determinación y ejecución de las medidas legalmente establecidas que sea preciso adoptar.

Artículo 38 Órdenes de ejecución (...)

2. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a lo establecido por la presente ley y deben cumplir el principio de proporcionalidad administrativa. Asimismo, debe darse audiencia a las personas interesadas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución habilita a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas de ejecución forzosa, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 39 y 40: (...)

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 113

Título III. De la calidad del parque inmobiliario de viviendas

Capítulo III. Utilización anómala de las viviendas

Artículo 41. Detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas.

1. 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.





4. En la detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas, deben tenerse en cuenta especialmente:

- a) Las declaraciones o actos propios del titular o la titular de la vivienda o del inmueble.
- b) Las declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las administraciones públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en dicha materia y de los agentes de la autoridad en general.
- c) La negativa injustificada del titular o la titular de la vivienda o del inmueble a facilitar las comprobaciones de la Administración si no existe causa verosímil que la fundamente y si, además, constan otros indicios de falta de ocupación.
- d) Los anuncios publicitarios.

5. Una vez detectada la utilización o situación anómala, a efectos de comprobación, de forma justificada y aplicando criterios de ponderación en la elección del medio probatorio, la administración competente puede solicitar información relativa a:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Los consumos anormales de agua, gas y electricidad.

6. Con la finalidad a la que se refiere el apartado 5, los responsables de los registros públicos y las compañías suministradoras deben facilitar los datos requeridos.

Artículo 42. Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas

1. La Generalidad, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y debe aprobar los correspondientes programas de inspección.

2. Deben darse garantías a los propietarios de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas sobre el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.

3. Deben impulsarse políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a contratos de masovería urbana.

4. Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas pueden cederse a la Administración pública para que las gestione en régimen de alquiler. En contrapartida, debe suscribirse un pacto relativo al cobro y demás condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a dicha finalidad en los planes de vivienda.

5. La Administración puede adoptar medidas distintas de las establecidas por los apartados del 1 al 4, entre las cuales las de carácter fiscal, con los mismos objetivos de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada.





Artículo 113. Multas coercitivas no sancionadoras.

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida.

2. Las multas relacionadas con el incumplimiento en la ejecución de unas obras pueden imponerse con una periodicidad mínima de un mes y el importe máximo debe ser del 30% del coste estimado de las obras para cada una de ellas. En otros supuestos, la cuantía de cada una de las multas no debe superar el 20% de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida.

3. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de las obras a quien lo incumpla.

Artículo 118. Cuantía de las sanciones

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta 900.000 euros.

Artículo 123. Infracciones muy graves

1. Son infracciones muy graves en materia de calidad del parque inmobiliario: (...)

h) Mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas establecidas por los apartados del 1 al 5 del artículo 42. (...).

No es la primera vez que este Juzgado y otros de este mismo orden y capital han debido pronunciarse sobre la legalidad, tanto de las resoluciones de incoación formal de expediente por utilización anómala de vivienda y de requerimiento para la ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que se considere adecuado, por un lado, como de las resoluciones de imposición de (sucesivas) multas coercitivas por incumplimiento de los plazos otorgados en los requerimientos para la ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que se considere adecuado, por otro lado, dictadas todas ellas por el Ayuntamiento de Terrassa siguiendo en lo esencial un procedimiento igual al de autos, si bien aquí lo jurisdiccionalmente impugnado es una actuación previa a la incoación formal del expediente consistente en actos preliminares de instrucción relacionados con la detección de la utilización y la situación anómala de vivienda.





Por citar algunas sentencias, por ejemplo, en relación a la legalidad de las resoluciones de iniciación de procedimiento por utilización anómala de vivienda y de requerimiento para la ocupación mediante el régimen de uso que considere adecuado dictadas por el Ayuntamiento de Terrassa, las sentencias de este Juzgado números 372/2015, de 17 de diciembre (procedimiento ordinario número 469/20154-A), 151/2016, de 1 de junio (procedimiento ordinario número 566/2014-C), 317/2016, de 22 de diciembre (procedimiento ordinario número 137/2015-E), y la sentencia número 179/2015, de 31 de julio (procedimiento ordinario número 475/2014-2A) del Juzgado número 12, todas confirmatorias de la legalidad de la actuación administrativa. Se expresa en el Fundamentos de Derecho Segundo (se reproduce en parte) de esta última sentencia:

SEGUNDO. La Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, tiene por objeto regular al derecho a una vivienda digna y adecuada establecido en la Constitución (art. 1 de la Ley). Para ello, entre otras medidas, declara que la desocupación permanente de una vivienda constituye una "situación anómala" (art. 41) que habilita a las Administraciones competentes en la materia para instruir un expediente y conocer los hechos por los que se produce esa falta de ocupación y, si se confirman, adoptar medidas de distinto calado con el objetivo de incentivar su ocupación y penalizar su desocupación injustificada, entre las cuales se prevén medidas de fomento (subvenciones) y medidas fiscales (arts. 41 y 42). E incluso, si llega el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad, estas medidas pueden desembocar en el alquiler forzoso de la vivienda o en la expropiación del usufructo (arts. 5 y 42.6). La competencia para impulsar y coordinar esta clase de políticas se atribuye a la Comunidad Autónoma (arts. 7 y 42.1), sin perjuicio de la autonomía de los entes locales para el ejercicio de sus competencias en materia de "protección y gestión de viviendas" que les reconoce la legislación de régimen local [arts. 8 LDV y 25.2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local].

*La resolución que se impugna confirma la incoación del expediente contra la recurrente por la utilización anómala de la vivienda sita en *** de Terrassa, de conformidad con el art. 41.3 de la Ley 18/2007. Si bien con posterioridad a dicha resolución y por incumplimiento de lo confirmado en ella, se ha impuesto a la recurrente la multa coercitiva de 5.000 euros, no es esta última resolución, de 18 de septiembre de 2014, la que es objeto de recurso.*

El artículo 41 de citada Ley se remite al artículo 3d para definir qué debe entenderse por desocupación permanente de una vivienda. Según este último artículo, es aquella situación en la que la vivienda queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años, considerando causas justificadas el traslado

15/27





por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

La actora alega que cuando se iniciaron las actuaciones inspectoras todavía no habían transcurrido dos años desde que adquirió el pleno dominio de la finca mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de su título de adquisición. Sin embargo, según nota simple registral, el decreto de adjudicación fue dictado el 11 de abril de 2011, por lo que desde este día pudo presuntamente la actora tomar ya posesión de la finca, al no constar acreditado documentalmente que solicitara auxilio judicial para el lanzamiento, no siendo la inscripción registral necesaria para adquirir la propiedad, por lo que a fecha 3 de mayo de 2013 ya habrían transcurrido dos años desde la adquisición del inmueble, que se consuma, no con la inscripción en el Registro, sino con la denominada "traditio". En cualquier caso, la resolución que es objeto de recurso no es la resolución de 3 de mayo de 2013, que no se recurrió en su momento.

Según consta en el expediente, en el seno de las actuaciones instructoras se realizó una visita a la vivienda por parte de los Servicios Técnicos de Inspección de Urbanismo en fecha 17 de octubre de 2013 (transcurridos ya más de dos años desde la inscripción registral), y se comprobó que la vivienda continuaba deshabitada. Además, según informe de Aigües de Terrassa, la vivienda no tenía dado de alta el servicio de suministro de agua a fecha 21 de febrero de 2014, habiendo sido dado de baja en diciembre de 2009. Por tanto, en la fecha en la que se dictó la resolución que se recurre, que acuerda la incoación de expediente por utilización anómala de la vivienda (4 de marzo de 2014), se había constatado por el Ayuntamiento que la vivienda había estado desocupada más de dos años desde que la actora adquirió su propiedad, sin que conste que la actora, con anterioridad a la incoación del expediente, realizara actuación alguna tendente a lograr la ocupación de la vivienda. La actora afirma que el día 21 de febrero de 2014 firmó un convenio de Colaboración con la Agencia de la Vivienda de Cataluña para promover la ocupación de viviendas. En este convenio se prevén una serie de actuaciones que debe llevar a cabo ***, sin que conste que las haya cumplido en relación a la vivienda a la que se refiere este procedimiento. En cualquier caso, no es desde el convenio sino desde la entrada en vigor de la ley 18/2007 que la actora resultaba obligada a realizar actuaciones tendentes a lograr la ocupación sus viviendas deshabitadas, sin que la firma de un convenio suponga la realización de ningún tipo de actuación tendente a lograr tal ocupación. Alega la demandante que la vivienda se encontraba anunciada en la web de *** para su venta. En prueba de esta alegación aporta como documento nº 2 la impresión de un anuncio en una página web, que no prueba que en la fecha en la que se incoó este expediente, dicho anuncio estuviera colocado, pues la fecha que figura en el documento es de 2 de marzo de 2015. En cualquier caso, este anuncio de venta, al poder presumirse que la actora conoce la mala situación del mercado inmobiliario, tampoco tendría la consideración de actuación bastante para promover la ocupación de la vivienda.

En definitiva, se considera que la incoación del expediente por utilización anómala de la vivienda es conforme a Derecho, al haberse comprobado por la Administración que la vivienda se encontraba en situación anómala, por haber estado desocupada más de dos años, estando en posesión de la actora, y constando que ésta había desatendido los





requerimientos anteriormente realizados para la ocupación de la vivienda y los ofrecimientos realizados por la Administración de ceder la vivienda a su favor para gestionarla en régimen de alquiler”.

Y por ejemplo en lo concerniente a las resoluciones de imposición de sucesivas multas coercitivas por incumplimiento de los plazos otorgados en los requerimientos para la ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que se considere adecuado dictadas por el Ayuntamiento de Terrassa, por ejemplo, la sentencia de este Juzgado número 317/2016, de 22 de diciembre (procedimiento ordinario número 137/2015-E) y la sentencia de 20 de octubre de 2015 (procedimiento abreviado número 147/2015-B) del Juzgado de lo Contencioso Administración número 13 de Barcelona, confirmatoria de la legalidad de la actuación administrativa. Se reproduce seguidamente su Fundamento de Derecho Tercero:

"TERCERO. *El examen de la cuestión de fondo de la presente controversia nos exige el previo análisis de la normativa de aplicación. En este caso nos referimos a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda de Cataluña 2007 (LDV), y en el concreto caso que nos ocupa el art. 113 que regula: Multas coercitivas no sancionadoras*

“1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida.

2. Las multas relacionadas con el incumplimiento en la ejecución de unas obras pueden imponerse con una periodicidad mínima de un mes y el importe máximo debe ser del 30% del coste estimado de las obras para cada una de ellas. En otros supuestos, la cuantía de cada una de las multas no debe superar el 20% de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida.

3. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de las obras a quien lo incumpla”.

Tras la normativa expuesta y como acertadamente expone la administración demandada la parte actora funda su demanda a la resolución municipal de 26 de enero de 2015, por la que se impone una multa coercitiva por incumplimiento de una resolución de fecha 8 de septiembre de 2014, resolución que junto a la que dio origen a la misma, de fecha 3 de junio de 2013, no fueron impugnadas por recurridas, por lo devinieron actor firmes y consentidos.

Y precisamente, en dichos actos, contienen un requerimiento de ocupación que, al haber sido incumplido, da lugar a una multa coercitiva, de conformidad con lo dispuesto en los





arts. 99.1 LRJPAC y 113.1 y 113.2 de la LDV, sin que la imposición de dichas multas implique- contrariamente a lo manifestado por la actora- vulneración de reserva legal alguna, ya que en ninguno de los preceptos legales citados, se establece como presupuesto para la imposición de multas coercitivas la previa imposición de una sanción. Sobre este particular valga decir que la parte actora no ha dado cumplimiento al requerimiento de ocupación, que se efectuó por primera vez en resolución de 3 de junio de 2013.

Insistimos, pues, en la no vulneración del principio de reserva legal pues en aplicación del citado que el art. 113.1 de la LDV, establece específicamente que las multas coercitivas, podrán imponerse: "cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida".

Y en concordancia el art. 5 de la LDV, establece expresamente que la desocupación permanente de una vivienda, supone el incumplimiento de su función social.

Tras lo expuesto debemos recordar que en fechas 3 de junio de 2013 y 8 de septiembre de 2014, se requirió a la actora, para que procediera a su ocupación, en cumplimiento de dicha función social, cosa que no hizo. Por ello, entra en juego el art. 123.(h) de la LDV, en concordancia con lo dispuesto en el citado 113,1, resultando de todo ello, la imposición de la multa coercitiva ahora impugnada.

Llegados a este punto no puede tomarse en consideración la tesis actora que sostiene que las multas coercitivas tienen cabida en el marco de un expediente sancionador. Dicha interpretación debe ser rechazada pues no se deriva ni de la regulación citada en la LDV, ni con la naturaleza no sancionadora de las multas coercitivas.

A ello debemos añadir que de igual modo tampoco la ley exige llevar a cabo todas las medidas de fomento del art. 42, previa la imposición de la multa coercitiva impuesta, puesto que tales medidas no son precisas ni para hacer cumplir la función social de la propiedad establecida en el art. 5 (que es imperativa para el propietario), ni para constatar formalmente que la vivienda vacía está siendo objeto de una utilización anómala, al estar desocupada.

Este requisito es necesario sólo para la apreciación de una infracción muy grave en materia de calidad del parque inmobiliario conforme al art. 123 (h) de la ley ("mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas establecidas en los apartados 1 a 5 del artículo 42").

Recordemos una vez más que el objeto del presente recurso no se dirime en ningún momento la imposición de ninguna sanción como consecuencia de la tramitación de ningún procedimiento sancionador. Nos encontramos ante un procedimiento no sancionador que ordena la ocupación y declara la utilización anómala de la vivienda.

En este orden de ideas, lo cierto es que todas y cada una de las medidas de fomento previstas en el art. 42, apartados 2, 3 y 4 (dado que el apartado 5 es meramente optativo), fueron ya desplegadas antes de iniciar actuaciones contra la desocupación por más de dos años de la vivienda controvertida, desocupación, por cierto, nunca negada por la parte actora. Debe destacarse que, efectivamente, estas medidas de fomento mencionadas en la ley ya habían sido desarrolladas tanto a nivel estatal (ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de viviendas); como a nivel autonómico (plan de vivienda catalán aprobado por Decreto 13/2010 de 2 de febrero cuya vigencia fue prolongada por el Decreto 171/2012 de 27 de diciembre y finalmente





sustituido por el vigente Decreto 75/2014 de 27 de mayo); y también a nivel del Ayuntamiento de Terrassa, en coordinación con el nivel autonómico, ya que se han firmado, desde mediados de la década pasada, diversos acuerdos y convenios con la Agencia catalana de la vivienda, y se han desarrollado diversas actividades de fomento mediante la sociedad municipal de Terrassa. –expuesto por la administración demandada-.

Debemos concluir este apartado destacando que la actora no ha probado, ni en vía administrativa ni en vía jurisdiccional, que tuviera la más mínima intención de colaborar con la Administración y/o de poner a su disposición la vivienda afectada, pese a las múltiples ofertas y alternativas posibles.

En lo referente a la alegada falta de proporcionalidad de la multa coercitiva, debe tenerse en cuenta lo que establece el art. 113 de la LDV, en el que se establece que la cuantía de la multa, no puede superar el 20% de la multa sancionadora impuesta por la infracción cometida

En el presente caso, el incumplimiento del deber de ocupación, se tipifica como una infracción muy grave (art. 123.1-h-,LDV), que se sanciona con multas de hasta 900.000-€. Es obvio que la multa coercitiva impuesta, resulta a todas luces proporcional-.

En consecuencia, la multa coercitiva impuesta es perfectamente ajustada y proporcional a la falta de cumplimiento de la obligación impuesta, y a la capacidad económica de la mercantil actora.

Por último, en relación con la tasa que se ha devengado en aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza debe recordarse que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 30 de la misma, la tasa se devenga, en el momento de iniciarse la actividad municipal o la prestación del servicio.

Los requerimientos impuestos y la multa coercitiva exigida, son producto de unas diligencias preliminares (previas a la apertura del expediente administrativo HADI 507/2013), que constan detalladas en los antecedentes de la primera de las diferentes resoluciones que han sido notificadas (folio 2 del expediente administrativo).

Por todo lo expuesto debemos concluir que la tasa se ajusta perfectamente a derecho, y que tiene encaje legal en el art. 20 de la Ley 2/2004.por lo que resulta claro que la tasas es adecuada a derecho, atendido el hecho que ha sido la omisión actora del requerimiento lo que ha ocasionado la actuación municipal.

Por lo que rechazados en su totalidad los motivos impugnatorios procede la desestimación del presente recurso".

CUARTO. En el supuesto de autos hay constancia de las actuaciones y las resoluciones siguientes (expediente número HADI 41-2013).

1. Según informe de inspección municipal de 1 de abril de 2013 la vivienda propiedad Bankia Habitat, S.L., emplazada en Plaça de la Font Flàvia, 50, 11-2, según se desprende de la consulta de bases de datos del catastro y de la tasa de residuos municipales, "no es troba habitat".





2. La resolución 4310 de 3 de mayo de 2013 (notificada en fecha 27 de mayo de 2013), por la que se insta a la propiedad, Bankia Habitat, SL, para que incorpore de forma inmediata al mercado la vivienda deshabitada detectada mediante el régimen de uso que considere adecuado, por la que se le ofrece la posibilidad de su cesión a la Administración para la gestión de la misma en régimen de alquiler otorgándole un plazo de un mes para comunicar si acepta dicha alternativa ofrecida, por la que se le advierte que transcurridos los plazos otorgados (inmediata ocupación mediante el régimen de uso que considere adecuado o un mes para ponerla a disposición de la Administración para que la gestione en régimen de alquiler) se podrá incoar el correspondiente expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad a los efectos legalmente previstos, previa tramitación de un expediente contradictorio, conforme a lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo, y en concordancia con la Ley del derecho a la vivienda, y por la que se le da trámite de alegaciones por plazo de 10 días.

3. En relación a ello, la interesada, Bankia Habitat, S.L.U., presenta escrito por el que pone en conocimiento del ayuntamiento que no es la titular actual de la vivienda por haber sido cedida a Sareb en virtud de la escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2012.

4. Por oficio de 20 de febrero de 2014 de Director de Servicios de Urbanismo, Planificación Territorial y Grandes Estructuras, notificado el 12 de marzo de 2014, se pone en conocimiento de Sareb de la existencia de las aquellas diligencias preliminares interesando que en el plazo máximo de 10 días manifiesten lo que al respecto consideren conveniente, a los efectos de proceder con la continuación del expediente. Nada dice al respecto la propietaria de la vivienda Sareb ni solicita vista del expediente que contiene aquellas actuaciones preliminares.

5. Por Mina Pública Aigües de Terrassa, S.A., se aporta en fecha 30 de mayo de 2014 información relativa a los consumos de agua de la vivienda de referencia,

20/27





conforme a la cual consta dada de la baja del contrato de suministro de agua en fecha 11 de febrero de 2009.

6. Por resolución 6809 de 15 de julio de 2014 (notificada en fecha 18 de agosto de 2014), se aprueba el cambio de titularidad del expediente iniciado por utilización anómala de la propiedad de referencia HADI 41/2003 a nombre de Sareb, actual propietaria de la vivienda, se comunica a ésta que se han iniciado los actos de instrucción relativos al procedimiento previsto en el artículo 41.3 de la Ley del derecho a la vivienda por utilización anómala de la vivienda consistente en su desocupación permanente e injustificada por un plazo de más de dos años, se otorga a Sareb un plazo máximo de 10 días para que justifique y acredite el estado de ocupación del inmueble o en su caso la concurrencia de las causas justificativas de su desocupación previstas en el artículo 3.d) de la Llei 18/2007 o alternativamente en caso de desocupación injustificada ofrecer la posibilidad como medida de fomento de las previstas en el artículo 42 de la Llei 18/2007 de ceder la gestión en régimen de alquiler de la vivienda vacía a favor de la Administración y para el caso de no concurrir ninguna de las causas justificativas de aquel artículo 3.d) de la Llei 18/2007 requerirle para que en el plazo de 10 días proceda a la inmediata ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que considera adecuado o alternativamente comunique al ayuntamiento su conformidad a cederle la vivienda deshabitada para que pueda gestionarla en régimen de alquiler, en cuyo caso habrá de presentar la documentación que allí se menciona, y todo con las advertencias siguientes en casos de sucesivos incumplimientos de lo ordenado: a) se dará por concluida la fase de instrucción iniciada y se incoará formalmente el correspondiente expediente por utilización anómala de la vivienda ex artículo 41.3 de la Llei 18/2007 con la imposición de la tasa preceptiva; b) se podrá incoar el correspondiente expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad a los efectos legalmente previstos, previa tramitación de un expediente contradictorio, conforme

21/27





a lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo, y en concordancia con la Ley del derecho a la vivienda, y por la que se le da trámite de alegaciones por plazo de 10 días; c) se podrá incoar el correspondiente expediente sancionador por comisión de la infracción muy grave del artículo 123.1.h) de la Llei 18/2007.

7. Por escrito presentado en fecha 25 de agosto de 2014 Sareb solicita del Ayuntamiento que *"se declare no resultar procedente la cesión de la vivienda objeto de este procedimiento así como no haber lugar a la imposición de sanción alguna a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, acordando dejar sin efecto la notificación, remitida, así como el archivo de las actuaciones sin más trámite"*.

8. Dichas alegaciones se desestiman por resolución 8907 de 14 de octubre de 2014, confirmada ésta en reposición por resolución número 802, de 22 de enero de 2015, resoluciones más arriba identificadas objeto del presente recurso contencioso administrativo.

9. Consta informe de inspección municipal de 11 de marzo de 2015 conforme al cual *"En el moment de la visita i després de les comprovacions pertinents es constata que l'habitatge no es troba habitat. No obstant això, hi ha petits indicis que podrien ser indicadors de que s'estigui habitat"*.

Pues bien, las actuaciones preliminares de instrucción contenidas resolución 6809 de 15 de julio de 2014, confirmadas por las posteriores resoluciones 8907 de 14 de octubre de 2014 y 802 de 22 de enero de 2015, en cualquier caso previas a la incoación formal de expediente por utilización anómala de la vivienda ex artículo 41.3 de la Ley 18/2007 (se desconoce por el Juzgado si se ha producido dicha incoación formal o posteriores actuaciones en el marco de dicho expediente HADI 41/2013, en cualquier caso aquí no jurisdiccionalmente recurridas y por tanto ajenas al objeto de este recurso) son respetuosas en lo procedimental y en lo

22/27





material con la regulación contenida en la Llei 18/2007 y en la Ley 30/1992, a la sazón vigente. En lo procedimental, ha de significarse que se tratan las impugnadas de actuaciones de instrucción para la determinación, conocimiento y comprobación de datos concernientes a la detección de la utilización y la situación anómala de la vivienda, con audiencia de la interesada nueva propietaria tras el cambio de titularidad del expediente, y no hay razón jurídica suficiente para concluir la alegada caducidad del procedimiento en esa fase preliminar ni la concurrencia de vicio procedimental alguno causante de indefensión determinante de nulidad o anulabilidad. En cuanto al fondo, los alegatos de la actora concernientes a que la resolución de 22 de enero de 2015 es inválida *"por no haber tenido en consideración la singularidad del traspaso a Sareb"*, *"al no haberse tenido en cuenta el objeto social de Sareb"*, *"ya que su cumplimiento supondría la imposición a Sareb, de una serie de condiciones imposibles"*, *"debido a la inexistencia de situación legal de desocupación de las viviendas de titularidad de Sareb"*, *"ya que, en ningún caso el inmueble objeto del presente recurso se hallaba desocupado permanentemente y de forma injustificada y, por tanto, parte de una premisa errónea, pues no se cumple la situación de hecho tipificada, debido a que el inmueble no puede considerarse en situación anómala de desocupación permanente"* vienen contestadas en lo esencial y con acierto en las resoluciones impugnadas, al respecto la fundamentación más arriba reproducida contenida en la resolución 8907 de 14 de octubre de 2014, debiéndose significar:

1. En cuanto a la novación subjetiva del expediente: la situación de desocupación definida en la Llei 18/2007 viene referida a las condiciones objetivas de la vivienda (inexistencia de ocupación por más de dos años) sin exigir la condición de que durante dicho período el inmueble se encuentre en manos del mismo titular, sin pasar por alto que el cambio de titularidad no es causa justificativa de la desocupación ni interrumpe aquel plazo de dos años ex artículo 3.d). No ha de pasarse por alto que el expediente de intervención administrativa al amparo de la





Llei 18/2007 tiene como epicentro los bienes en sí mismos. 2. En lo concerniente a la singularidad del traspaso a SAREB y el objeto social y la vigencia limitada de ésta en el tiempo: las actuaciones preliminares impugnadas dictadas en aplicación de la Llei 18/2007 no son incompatibles con la Ley 9/2012 y el Decreto 1559/2012. Y en general, aquella ley catalana, una vez se detecta y se acredita que la vivienda se encuentra deshabitada más de dos años de forma injustificada, obliga a su ocupación, lo que no imposibilita su comercialización por medio de la gestión directa por la propiedad (alquiler, por ejemplo), la venta a un nuevo adquirente o incluso la cesión temporal a favor de la Administración en régimen de alquiler, medidas éstas de actuación posibles tratándose de una vivienda deshabitada de forma injustificada no contrarias al objeto social de la SAREB de conformidad con la normativa legal y reglamentaria que la disciplina. 3. En relación a la situación de desocupación permanente de la vivienda, el ayuntamiento detecta que al menos desde 11 de febrero de 2009 la vivienda se encuentra vacía de forma permanente e injustificada y efectúa las oportunas advertencias contenidas en la Llei 18/2007, previas a la incoación formal del expediente por utilización anómala, siendo que SAREB propietaria de la vivienda desde el 21 de diciembre de 2012 no rebate aquella desocupación de la vivienda de autos detectada a través de aquellas actuaciones preliminares objeto de impugnación.

Así las cosas y por las razones expuestas procede rechazar que las actuaciones municipales impugnadas integrantes del expediente administrativo HADI 41/2013, sean contrarias a Derecho, y con ello procede la desestimación del recurso ex artículo 68.2 y 70.1 de la Ley 29/1998, reguladora de esta jurisdicción.

SEXTO. A tenor de los artículos 68.2 y 139.1 de la vigente Ley reguladora de esta Jurisdicción, modificado este último por Ley 37/2011, de 10 de octubre, de

24/27





medidas de agilización procesal, las costas procesales se impondrán en primera o en única instancia a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones en la sentencia o en la resolución del recurso o del incidente, salvo que el órgano judicial razonándolo debidamente aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición. Sin que obste a ello, en su caso, la falta de solicitud expresa de condena en costas por las partes, toda vez que tal pronunciamiento sobre costas es siempre obligado o imperativo para el fallo judicial, sin incurrir por tal razón en vicio de incongruencia procesal *ultra petita partium* (artículos 24.1 de la Constitución, y 33.1 y 67.1 de la Ley 29/1998, de esta jurisdicción), al concernir dicha declaración judicial a una cuestión de naturaleza jurídico procesal, de conformidad con el dictado del artículo 68.2 de la Ley Jurisdiccional y de una reiterada jurisprudencia tanto constitucional como contenciosa administrativa (entre otras, sentencias del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 53/2007, de 12 de marzo, y 24/2010, de 27 de abril; y sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de febrero de 1991). Se recoge así el principio del vencimiento mitigado, que deberá conducir aquí a la no imposición de costas habida cuenta que la singularidad de la cuestión debatida veda estimar que se halle ausente en el caso actual *iusta causa litigandi*, de dudas de derecho, en los términos de la controversia de autos con algún pronunciamiento judicial de signo diverso.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y resolviendo siempre dentro del límite de las pretensiones deducidas por las partes en sus respectivas demanda y contestación a la demanda, se dicta el fallo siguiente.

FALLO.





Desestimar el recurso contencioso administrativo número 335/2015-E interpuesto por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, bajo la representación procesal y defensa letrada especificada en el encabezamiento de la presente resolución, contra la resolución número 802, de 22 de enero de 2015, de la Teniente de Alcalde de Área de Planificación Urbanística y Territorio, Ayuntamiento de Terrassa, por la que se acuerda: *"Desestimar el recurso de reposición interpuesto en fecha 10 de diciembre de 2014 (reg. núm. 141234 de esta Corporación, de 19 de diciembre de 2014) por la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y, en consecuencia, ratificar la resolución núm. 8907 de 14 de octubre dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa recaída en el expediente HADI 41/2013 relativo a la vivienda de su propiedad situada en la Pl de la Font Flàvia, 50, 11-2, de esta ciudad"* (expediente de gestión urbanística HADI 41/2013), por no resultar dicha actuación administrativa disconforme a Derecho en los extremos controvertidos en el recurso. Sin costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que cabe interponer recurso ordinario de apelación, al amparo del artículo 81.1.a) de la Ley 29/1998, de esta jurisdicción, a través de este Juzgado ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en plazo legal máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de recepción de la notificación de esta resolución mediante escrito razonado que debe contener las alegaciones en las que se fundamente el recurso.

Así, por esta sentencia, de la que se unirá testimonio a los autos principales, llevándose el original al Libro correspondiente de este Juzgado, lo pronuncia,





manda y firma Juan Antonio Toscano Ortega, magistrado, titular del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 8 de Barcelona y provincia.

PUBLICACIÓN. El magistrado titular de este Juzgado ha leído y publicado la sentencia anterior en audiencia pública en la Sala de Vistas de este Juzgado Contencioso Administrativo en el día de su fecha, de lo que yo, Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.

