

JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO 11 DE BARCELONA
Gran Via Corts Catalanes nº 111, edificio I, planta 13
08075-Barcelona

PROCEDIMIENTO ORDINARIO NUM. 472/2014-A

Parte actora: BANKIA, S.A.

Representante: ANGEL JOANQUET TAMBURINI

Parte demandada: AYUNTAMIENTO DE TERRASSA

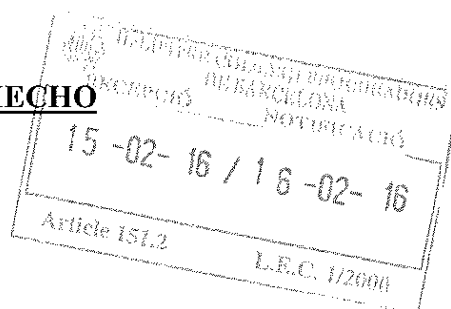
Representante: CARMEN RIBAS BUYO

SENTENCIA NÚM. 32/2016

En Barcelona, a 8 de febrero de 2016.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Pedro Luis García Muñoz, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 11 de Barcelona los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO, instados por **BANKIA, S.A.**, contra la Resolución de 25 de junio de 2014 que desestima recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 19 de marzo de 2014 del **AYUNTAMIENTO DE TERRASSA**, en el ejercicio que confieren la Constitución y las Leyes, ha pronunciado la presente Sentencia con arreglo a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- Por la parte actora BANKIA, S.A., representada por ANGEL JOANQUET TAMBURINI, se interpuso en fecha 21 de octubre de 2014 recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de 25 de junio de 2014 que desestima recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 19 de marzo de 2014 del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, por la que se acuerda incoar expediente por utilización anómala de vivienda, de acuerdo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

SEGUNDO.- La cuantía del presente recurso es indeterminada.

TERCERO.- Admitida la demanda y previa reclamación del expediente administrativo y su traslado a la parte actora, tras cumplir los trámites legales, quedaron los autos conclusos y a la vista para dictar sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han cumplido todos los trámites legales, excepto el plazo para dictar sentencia por acumulación de asuntos.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El presente recurso tiene como objeto impugnar la Resolución de 25 de junio de 2014 que desestima recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 19 de marzo de 2014 del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, por la que se acuerda incoar expediente por utilización anómala de vivienda, de acuerdo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Por la representación procesal de la actora BANKIA, S.A. se afirma en el escrito de demanda que es titular de la vivienda sita en la calle Jacint Elías 27, 3º-4ª de la localidad de Terrassa. El 21 de febrero de 2014 había firmado con la AGÈNCIA d'HABITATGE DE CATALUNYA un convenio para promover la ocupación de viviendas destinadas a alquiler asequible, y la vivienda estaba incluida en el mismo, lo que era conocido por la Administración demandada. Por la sociedad HAYA REAL ESTATE, S.L.U., empresa que gestiona los inmuebles de la demandante, se emitió certificado de que se encontraba arrendada a terceros en régimen de viviendas destinadas a alquiler asequible. Sin embargo, el 22 de septiembre de 2014 el Ayuntamiento impuso una multa coercitiva de 5000 euros al haber incumplido el plazo otorgado por la Resolución de 19 de marzo de 2014, y la

requería para que procediera a la ocupación. A finales del año 2014 se llegó a un acuerdo con los señores González y Ruiz para arrendamiento social de la vivienda de referencia suscrito el 14 de enero de 2015 con un importe de 150 euros mensuales de arrendamiento y un plazo contractual de tres años. Tras exponer los fundamentos jurídicos que entiende son de aplicación interesa, con la estimación del presente recurso contencioso-administrativo, se anulen las Resoluciones de 25 de junio de 2014 y 19 de marzo de 2014 con imposición de costas a la Administración demandada. La representación procesal del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA se ha opuesto a la pretensión.

SEGUNDO.- Con carácter previo debemos indicar que no existe una petición expresa de nulidad o anulación de la Resolución de 22 de septiembre de 2014 de imposición de la multa coercitiva. En cuanto al fondo del asunto, la exposición de los hechos que realiza la actora en su escrito de demanda omite que existió un requerimiento de 3 de julio de 2013 para que procediera a la ocupación de la vivienda sita en la calle Jacint Elías 27, 3º-4ª de la localidad de Terrassa, junto con otras advertencias, en la modalidad que estimara adecuada BANKIA, S.A., o cediéndola al Ayuntamiento para que gestionara el alquiler. Este requerimiento no fue atendido y motivó que se incoara expediente por utilización anómala de la vivienda por Resolución de 19 de marzo de 2014, siendo el motivo de oposición por parte de la representación procesal de la actora que había firmado un convenio con la AGÈNCIA d'HABITATGE DE CATALUNYA. En el expediente administrativo está sobradamente probado que las inspecciones de técnicos municipales acreditan la desocupación de la vivienda citada, dentro de la situación de necesidad en el municipio de Terrassa, sobre lo que no ha intentado ofertar prueba la parte demandante; y sólo en enero de 2015 concertó un arrendamiento con una renta de 150 euros mensuales. Sobre esta pretensión ya se han pronunciado diferentes órganos jurisdiccionales de esta provincia y la mayoría fijan un criterio que hemos de asumir, entre otras razones, por la necesaria efectividad de los principios de unidad de doctrina y de seguridad jurídica, que en caso contrario quedarían aquí comprometidos y para cuya mayor efectividad debe siempre velar el órgano judicial que, entre otros extremos, demandan siempre de los órganos judiciales, con carácter general, una igual solución jurisdiccional para casos procesalmente idénticos en lo más esencial, en aras asimismo a la necesaria efectividad del principio de igualdad en la aplicación judicial de la ley (entre muchas otras, STC 2/2007, de 15 de enero, STC 147/2007, de 18 de junio, STC 31/2008, de 25 de febrero, y STC 13/2011, de 28 de febrero). Es cierto que existe sentencia de diverso signo dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 7 de Barcelona de 28 de septiembre de 2015, aportada por la representación procesal de BANKIA, S.A.,

considerando nosotros que la interpretación correcta de la normativa y del cumplimiento de las obligaciones lleva a la desestimación del presente recurso contencioso-administrativo.

TERCERO.- Por ello hacemos nuestras las consideraciones jurídicas de la sentencia 169/2015 31 de julio de 2015 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 12 de Barcelona, sobre hechos sustancialmente idénticos entre las mismas partes, que establece lo siguiente: “**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 la carretera de Olesa 110, 2-3 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 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 Bankia, 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 “Haya Real Estate, S.L.U” 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”.

Asumiendo los razonamientos de esta sentencia en los términos expuestos ha de ser desestimado el presente recurso contencioso-administrativo.

CUARTO.- El artículo 139 de la LJCA, en la redacción dada por el artículo 3.11 de la Ley 37/2011, de 10 octubre 2011, de medidas de agilización procesal, establece que: *“1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad”*. Las costas han de imponerse a la parte recurrente.

Vistos los preceptos legales citados y los de general aplicación, resolviendo dentro de los límites de las pretensiones deducidas por las partes en sus respectivos escritos de demanda y contestación, se dicta el siguiente:

FALLO

DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el procurador ANGEL JOANQUET TAMBURINI, en nombre y representación de BANKIA, S.A., contra la Resolución de 25 de junio de 2014 que desestima recurso de

reposición interpuesto contra la Resolución de 19 de marzo de 2014 del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, por la que se acuerda incoar expediente por utilización anómala de vivienda, de acuerdo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, actos que declaro ajustados a Derecho. Se imponen las costas a la parte recurrente.

MODO DE IMPUGNACIÓN:

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación conforme establecen los artículos 80.1 c) y 85 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa dentro del término de quince días siguientes al de la notificación de esta resolución, ante este Juzgado.

Así por esta Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos originales, definitivamente juzgando en primera instancia, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la ha dictado, estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Doy fe.