

LTDO : ALEIX CANALS COMPAN 930138890

CLIENTE : AJUNTAMENT DE TERRASSA

NOTIFICADO : 24/11/2016

**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 CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO 14 DE BARCELONA**

**Gran Via de les Corts Catalanes 111, edificio I - 08007 Barcelona**

**AUTOS: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 146/2015 - AA**

### **SENTENCIA Nº 267/2016**

En Barcelona, a 17 de noviembre de 2016

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Manuel Alcover Povo, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 14 de Barcelona, los presentes autos de Procedimiento Ordinario número 146/2015, derivados del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad BUILDINGCENTER, S.A., representada y asistida por el Letrado D. JORGE GOENECHEA PERMISÁN, contra el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, representado por la Procuradora de los Tribunales DÑA. CRISTINA CORNET SALAMERO y asistido por el Letrado D. ALEIX CANALS COMPAN; siendo la actuación administrativa impugnada la Resolución número 1.088, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 520/2013 en fecha 26 de enero de 2015, por la que se impone a la entidad BUILDINGCENTER, S.A. una multa coercitiva de 5.000 euros; dicto la presente Sentencia

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha de 23 de abril de 2015 el Letrado D. ALEJANDRO AUSET DOMPER, en nombre y representación de la entidad BUILDINGCENTER, S.A., interpuso recurso contencioso-administrativo frente a la Resolución número 1.088, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 520/2013 en fecha 26 de enero de 2015, por la que se impone a la entidad BUILDINGCENTER, S.A. una multa coercitiva de 5.000 euros. En el mismo escrito la parte actora formuló demanda completa.

**SEGUNDO.-** Por Decreto de fecha 7 de julio de 2015 se tuvo por interpuesto el anterior recurso y se acordó requerir el expediente administrativo a la correspondiente Administración Pública.

**TERCERO.-** Con fecha de 16 de noviembre de 2015 el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA presentó el expediente administrativo de referencia.

**CUARTO.-** Por Decreto de fecha 30 de noviembre de 2015 se acordó seguir los

trámites del procedimiento ordinario.

**QUINTO.-** Con fecha de 9 de febrero de 2016 la Procuradora de los Tribunales DÑA. CRISTINA CORNET SALAMERO, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, presentó escrito de contestación a la demanda.

**SEXTO.-** Por Decreto de fecha 16 de febrero de 2016 se fijó la cuantía del presente procedimiento en indeterminada.

**SÉPTIMO.-** Por Auto de fecha 13 de abril de 2016 se acordó recibir a prueba el presente procedimiento; procediéndose a la práctica de las pruebas propuestas y admitidas y declarándose concluso el periodo de prueba por medio de Diligencia de Ordenación de fecha 5 de julio de 2016.

**OCTAVO.-** Por medio de escrito de fecha 22 de abril de 2016 la parte actora otorgó su representación y defensa al Letrado D. JORGE GOENECHEA PERMISÁN.

**NOVENO.-** Con fecha de 22 de septiembre de 2016 la parte actora presentó escrito de conclusiones. Asimismo, con fecha de 11 de octubre de 2016 el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, a través de su representación procesal, presentó escrito de conclusiones.

**DÉCIMO.-** Por Diligencia de Ordenación de fecha 13 de octubre de 2016 quedaron las actuaciones pendientes del dictado de la resolución oportuna, en los términos del artículo 64.4 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**UNDÉCIMO.-** Por Providencia de la fecha se declaró el pleito concluso para Sentencia.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Por la parte actora se interpone recurso contencioso-administrativo frente a la Resolución número 1.088, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 520/2013 en fecha 26 de enero de 2015, por la que se impone a la entidad BUILDINGCENTER, S.A. una multa coercitiva de 5.000 euros.

En esta resolución el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA ejercita las competencias que, a su juicio, le otorga la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, en supuestos de desocupación permanente de viviendas.

En particular, la Resolución impugnada impone a la actora una multa coercitiva por importe de 5.000 euros por no haber procedido a la ocupación de la vivienda sita en la calle del Bagés, número 44, 1-4, de Terrassa en el plazo concedido a tal efecto en la Resolución número 7.610, de fecha 8 de septiembre de 2014. Además, se le realiza un segundo requerimiento en el mismo sentido y se le gira una tasa por importe de 177,66 euros.

La parte actora impugna estas resoluciones por varios motivos.

Así, en primer lugar, indica que la multa coercitiva carece de naturaleza sancionadora y que su finalidad es la de doblegar la resistencia de los administrados a observar la conducta impuesta en un previo acto administrativo. Precisamente por ello, señala que la resolución es nula dado que la medida que se pretende conseguir con ella (la ocupación de la vivienda) es de contenido imposible, dado que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.

En segundo lugar, entiende que se ha vulnerado el principio de reserva de Ley que rige en materia de imposición de multas coercitivas de conformidad con el artículo 99 de la Ley 30/1992. Así, a su juicio, esta posibilidad no encuentra amparo en el artículo 113 de la Ley 18/2007, dado que este precepto se aplica al régimen sancionador.

En tercer lugar, considera que la multa impuesta es contraria al principio de proporcionalidad previsto en materia de ejecución forzosa en el artículo 96 de la Ley 30/1992. Esta desproporción se daría en relación con el valor catastral del inmueble (19.641,70 euros) y el valor del suelo (10.228,67 euros) y en relación con la renta que podría obtenerse con su alquiler (que cifra en 400 euros al mes).

Finalmente, considera que la tasa que se le impone no resulta exigible.

Frente a ello, el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA defiende la legalidad de la actuación administrativa impugnada.

Así, señala que estamos ante una actuación plenamente amparada en la Ley 18/2007, que otorga a los municipios competencias en tal sentido, y que, en el presente caso, se fundamenta en los reiterados incumplimientos de la actora respecto de las obligaciones que esta Ley le impone. Considera que estamos ante una verdadera situación de vivienda desocupada y que la multa coercitiva impuesta es proporcional con las circunstancias del caso. Finalmente, defiende la corrección del cobro de tasas.

**SEGUNDO.-** Para la resolución de las cuestiones objeto del presente pleito deben tenerse en cuenta una serie de preceptos de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda; y así:

*“Artículo 5 Cumplimiento de la función social*

- 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:*
  - a) Los propietarios incumplan el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas y se les haya garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de la conservación o rehabilitación de la vivienda.*
  - b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma*

*permanente e injustificada.*

*c) La vivienda esté sobreocupada.*

*d) No se destine, si es una vivienda de protección oficial, a residencia habitual y permanente de los propietarios.*

*e) Después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.*

*f) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de las personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.*

*g) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de personas jurídicas que hayan adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.*

*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 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.

2. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta 90.000 euros.

3. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta 9.000 euros.

4. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a 3.000 euros.

5. Si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, el importe de la multa puede ser incrementado hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

6. Las cuantías fijadas en los apartados del 1 al 4 pueden ser revisadas y actualizadas por el Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.

7. Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80% del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la

*infracción objeto de la resolución sancionadora.*

### *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.*

**TERCERO.-** Una vez sentado lo anterior, procede analizar los concretos de impugnación motivos aducidos por la parte actora.

Así, en primer lugar, la actora argumenta que, dado que la multa coercitiva tiene por finalidad el cumplimiento de una determinada medida, no cabe su imposición en aquellos casos en que la medida que debería cumplirse resulta de imposible cumplimiento.

Considera que tal es el caso que nos ocupa, dado que la vivienda sita en la calle del Bagés, número 44, 1-4, de Terrassa, no puede considerarse como tal, puesto que carece de los requisitos necesarios para obtener cédula de habitabilidad.

Para acreditar este extremo aporta informe pericial en el que así se afirma. En particular, el informe concreta la falta de tales requisitos en que la vivienda *“no disposa de les dotacions i equips exigits pel Decret d'Habitabilitat vigent actualment. L'habitatge no està dotat d'una correcta instal·lació d'aigua freda i calent, ja que no disposa de calentadors o calderes; i l'equip higiènic no garanteix els mínims exigibles; estant malmesos la majoria de sanitaris; i sense aixetes instal·lades. Tampoc disposa d'un equip de cuina ben condicionat, ni extracció, ni elements de cocció i el mobiliari està molt malmés. L'instal·lació elèctrica no compleix normativa actual i falta la majoria del cablejat i mecanismes elèctrics. Moltes de les fusteries exteriors de l'habitatge estan deteriorades o no existiesen, deixant a l'intempèrie l'interior de la finca. No disposa de fusteries interiors i alguns de les seves particions interiors estan derruïdes, comunicant entre si els diferents habitatges del immoble”*.

Los concretos motivos que impedirían la obtención de cédula de habitabilidad de la vivienda sita en la calle del Bagés, número 44, 1-4, de Terrassa, determina que proceda desestimar este primer motivo de impugnación.

Así, estamos ante una vivienda que no tiene ningún defecto estructural que le impida obtener la cédula. Todos los desperfectos y carencias tienen carácter circunstancial y son perfecta y fácilmente reparables. Además, si la vivienda se encuentra en ese estado es, precisamente, por la situación de abandono y desocupación en que la actora la ha mantenido voluntaria y prolongadamente, que es justo lo que la Ley 18/2007 y la actuación del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA pretenden evitar.

En definitiva, la medida que se pretende imponer por medio de la imposición de la multa coercitiva impugnada puede ser cumplida perfectamente por la parte

actora, bastando para ello la puesta en marcha de las reparaciones necesarias para la obtención de la cédula de habitabilidad.

**CUARTO.-** En segundo lugar, la actora considera que el artículo 113 de la Ley 18/2007 no habilita para la imposición de multas coercitivas autónomas sino que se incardina dentro del régimen y procedimiento sancionador. Considera que, por tanto, solo cabría imponerlas después de la instrucción de las correspondientes diligencias previas y como alternativa al archivo o a la incoación del procedimiento sancionador.

Sin embargo, el tenor literal de este precepto y su relación con los otros de la Ley resultan contrarios a esta interpretación.

Así, este precepto lleva por título "*Multas coercitivas no sancionadoras*", prevé la imposición de este tipo de multas "*con independencia de la acción sancionadora*" y solo exige como requisito para imponerlas que "*transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida*".

Además, la Ley 18/2007 no ubica este precepto dentro del régimen sancionador, sino de manera independiente.

Por lo tanto, resulta evidente que la imposición de multas coercitivas para conseguir el cumplimiento de una conducta previamente requerida está plenamente prevista en este precepto, al margen de cualquier actuación sancionadora.

Tampoco resulta exigible, para la imposición de tales multas coercitivas, que se hayan adoptado todas las medidas previstas en el artículo 42 de la Ley (dado que ello lo exige la infracción prevista en su artículo 123.1.h), sino que basta, como es el caso, que no se haya atendido un requerimiento en plazo.

**QUINTO.-** Como tercer motivo de impugnación, la actora considera que la multa coercitiva impuesta es desproporcionada con las circunstancias del caso.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el citado precepto solo permite la imposición de tres multas coercitivas, que el importe de cada una de ellas no debe superar el 20% de la multa sancionadora correspondiente, y que, de conformidad con el artículo 118 de la Ley, no cabe imponer multas sancionadoras inferiores a 3.000 euros y cabe sancionar las infracciones leves, graves y muy graves con hasta 9.000, 90.000 y 900.000 euros, respectivamente, no puede entenderse que la cuantía impuesta de 5.000 euros resulte desproporcionada.

Debe tenerse en cuenta, además, que la situación de desocupación de la vivienda se ha mantenido de manera continuada en el tiempo (al menos desde el día 1 de abril de 2013) y que la actora no ha realizado la más mínima actuación encaminada al cumplimiento del requerimiento efectuado por medio de la Resolución de fecha 8 de septiembre de 2014.

**SEXTO.-** Finalmente, en cuanto al cobro de la tasa, debe partirse de que el artículo 20 de la Ley 2/2004, de Haciendas Locales, dispone que.



*“1. Las entidades locales, en los términos previstos en esta ley, podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.*

(...)

*2. Se entenderá que la actividad administrativa o servicio afecta o se refiere al sujeto pasivo cuando haya sido motivado directa o indirectamente por este en razón de que sus actuaciones u omisiones obliguen a las entidades locales a realizar de oficio actividades o a prestar servicios por razones de seguridad, salubridad, de abastecimiento de la población o de orden urbanístico, o cualesquiera otras”.*

La concreta tasa cobrada se encuentra contemplada en el artículo 13 de la Ordenanza Fiscal número 3.2 del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA

En el presente caso, el cobro de la tasa se encuentra perfectamente justificado, dado que la actividad de la Administración ha venido motivada por el incumplimiento reiterado, por parte de la actora, de los requerimientos que se le han realizado.

**SÉPTIMO.-** Como consecuencia de todo lo anterior, procede desestimar en su integridad la demanda y recurso presentados.

**OCTAVO.-** En materia de costas, y de conformidad con el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se acuerda imponerlas a la parte actora, al haber visto rechazadas todas sus pretensiones y no presentar el caso serias dudas de hecho o de derecho; fijándose la cantidad máxima, por todos los conceptos, de 600 euros, dada la naturaleza y cuantía de este procedimiento y las actuaciones llevadas a cabo en él.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso

## FALLO

Que debo desestimar y **DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE** el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Letrado D. JORGE GOENECHEA PERMISÁN, en nombre y representación de la entidad BUILDINGCENTER, S.A., frente a la Resolución número 1.088, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 520/2013 en fecha 26 de enero de 2015, por la que se impone a la entidad BUILDINGCENTER, S.A. una multa coercitiva de 5.000 euros; **que se confirma por ser ajustada a Derecho.**

Se condena a la parte actora al pago de las costas devengadas en este procedimiento, fijándose como cantidad máxima, por todos los conceptos, la de 600 euros.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que cabe contra ella recurso de apelación, al amparo del artículo 81.1 de la Ley Jurisdiccional, a interponer a través de este Juzgado ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la recepción de la correspondiente notificación de esta resolución, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en las que se fundamente el recurso.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Dada, publicada y leída ha sido la anterior sentencia por el Juez que la dictó, constituido en audiencia. Doy fe.