

LTDO : ALEIX CANALS COMPAN 930138890

CLIENTE : AJUNTAMENT DE TERRASSA

NOTIFICADO : 16/02/2016

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 DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 7 DE BARCELONA

Recurso contencioso-administrativo abreviado nº 137/2015-E

### SENTENCIA nº 48/2016

En Barcelona a 11 de febrero de 2016

Vistos por mí, ANDRÉS MAESTRE SALCEDO, Magistrado Juez titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 15 de Barcelona y su provincia en sustitución del Juzgado de lo C-A nº 7 de Barcelona, los presentes autos de recurso contencioso administrativo nº 137/2015, apareciendo como demandante la entidad Critería Caixaholding SA (antes Servihabitat XXI, SAU), defendida por el letrado sr Alejandro Auset, y apareciendo como parte demandada el Ayuntamiento de Terrassa, representado y defendido por el letrado sr Aleix Canals y, todo ello en el ejercicio de las facultades que me confieren la Constitución y las Leyes, y en nombre de S.M. El Rey, he dictado la presente Sentencia con arreglo a los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**ÚNICO.-** Interpuesto por la parte actora, a través de su representación procesal en autos, el pertinente recurso contencioso administrativo contra la resolución administrativa que se cita en el fundamento de Derecho primero de esta mi sentencia, y cumplidos los trámites y prescripciones legales procedimentales propiamente dichos, con el resultado alegatorio y probatorio que es de ver en el soporte audiovisual de grabación de la vista oral acontecida en fecha 9-2-16, habiéndose fijado en 5.000,00 euros la cuantía de este procedimiento, pasando seguidamente las actuaciones a SSª para dictar Sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El objeto del presente recurso contencioso administrativo consiste en la impugnación de la resolución nº 1102/15 de 23-1-15 (f. 24-25) dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio, en la que se impone a la actora (actual Critería Caixaholding SA, y en su tiempo Servihabitat) una multa coercitiva de 5.000,00 euros por incumplimiento de la inicial resolución de la demandada nº 7386/14 de 25-7-14 (f. 15 y ss EA) recaída en expediente de gestión urbanística HADI 727/13 (*resolución por la que se requería a la actora para que inmediatamente -plazo máximo de 10 días- procediera a la ocupación de la vivienda que ahora se dirá, mediante el régimen*

de uso que considerase, con advertencia en caso de incumplimiento del citado requerimiento, se procedería en su caso, a la imposición a la actora de multa/s coercitiva/s no sancionadora/s -art 113 de la LLei 18/07- y multa/s sancionadoras de hasta 900.000 euros -art 118.1 de la LLei 18/07-, y de incoación de expediente para declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad), amén de haberse girado finalmente en la resolución de 23-1-15 la suma de 177,66 euros en concepto de tasa por servicios urbanísticos, expediente HADI aquél aperturado por el Ayuntamiento demandado en fecha 3-6-13 a los efectos de comprobación de utilización anómala de la vivienda sita en c/Manresa nº 230 de Terrassa. Nótese que en la materia aquí judicada es de aplicación la Ley catalana, vigente en la actualidad y en la época de los hechos, Ley 18/07 de 28 de diciembre de derecho a la vivienda, tanto en el aspecto de la cesión de gestión de la vivienda al Ayuntamiento vía art 42.4 de la citada Ley, como en el relativo al art 41.3 de la misma sobre apertura de expediente HADI en nuestro caso. También estaría legitimada la Administración actuante por mor de lo establecido en el art 1.5º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales aprobado por Decreto de 17-6-55 así como por el art 98 y ss del Decreto 179/95 de 13 de junio aprobatorio del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales.

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

Asimismo el art 123 h) de tal Ley establece que se considera infracción muy grave: **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.**

*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.
- Ya hemos dicho que es objeto de este pleito la imposición de la multa coercitiva no sancionadora del art 113 de la Ley catalana 18/07, y no ninguna sanción consecuencia de infracción/es administrativa/s previstas en tal normativa, por lo que excede del objeto del presente pleito el análisis del art 123 h) de la citada Ley en tanto que infracción administrativa que lleva aparejada sanción administrativa.

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

Por su parte, la defensa de la demanda se opone a las pretensiones actoras argumentando que es ajustada a Derecho la resolución aquí recurrida.

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

Asimismo aclarar que la vivienda de autos es la sita en c/Manresa nº 230 de Terrassa, por lo que ningún valor probatorio se ha de dar a la documental aportada en el Plenario por la actora que viene referida a c/Frederic Mistral nº 72 o c/ Manresa nº 21 bis, por no tratarse del inmueble de autos, que es c/Manresa nº 230 ó Frederic Solís nº 72 (f. 9 EA), consiguientemente, no se puede tener por cierto categóricamente hablando que la entrega de la posesión del inmueble a la actora fue en fecha 3-12-12. Por otro lado decir, que pese a que el inmueble litigioso esté tapiado (f. 12 EA), no es menos cierto que el mismo tiene la consideración de vivienda (es notorio este extremo con la fotografía adjuntada a f. 12 EA), y el hecho que temporalmente esté aquel inmueble sin alguno de los suministros (verbi gratia, agua) o esté temporalmente tapiado, no obsta a su consideración de vivienda y a que en el futuro se obtenga tales suministros o se deshaga el tabique que obsta a la entrada del inmueble y tampoco obsta para obtener en el futuro la correspondiente cédula de habitabilidad. A mayor abundamiento, no se ha acreditado por la actora que la posible cédula de habitabilidad del inmueble esté vigente o no, ya que es un hecho notorio que las citadas cédulas tienen una vigencia de 15 años, y podría estar vigente en la actualidad, y como su propio nombre indica las cédulas de habitabilidad posibilitan la habitabilidad (que no legalidad) de las viviendas, sin que el hecho de no ser habitable temporalmente, que no de forma definitiva (no estamos ante un supuesto de ruina) descatalogue al inmueble en cuestión de su categoría urbana de vivienda. Finalmente, con el tapiamiento de la vivienda de autos en cierta forma se está incumpliendo por la actora los deberes de uso, conservación y rehabilitación previstos en el art 197 en relación con el art 38 de la Llei catalana de urbanismo DLegislativo 1/2010, y art 30 de la citada Llei 18/07.

Dejar sentado que, este Juzgador ya dictó sentencia firme en relación a las mismas partes litigantes y temática idéntica, tal y como es de ver en sentencia de 23-11-15 recaída en el Juzgado de lo C-A nº 15 de Barcelona (del que este Magistrado es titular) en autos de recurso abreviado nº 132/15-A, por lo que en aras a la unificación de la doctrina jurisprudencial no es dable el otorgamiento de una solución distinta a la ya dada anteriormente en el referido pleito.

Ya hemos dicho que el objeto de este pleito es una multa coercitiva de 5.000,00 euros (aparte de la tasa) como consecuencia del incumplimiento del requerimiento, ya comentado, requerimiento contenido en resolución de 25-7-14 que ha sido objeto de procedimiento de solicitud actora de revisión de oficio, vía art 102 de la Ley 30/92, sin que a día de hoy haya recaído resolución firme al respecto.

Decir por último que, la resolución que aquí se dicte está en íntima conexión con la de 25-7-14, y del acontecer de ésta devendrá el de aquélla a modo de cuestión prejudicial. No obstante ello, en aras a evitar dilaciones indebidas, se entrará en el fondo del asunto.

**SEGUNDO.-** Sentado lo anterior, y de conformidad con los principios del “favor acti” y carga de la prueba (éste último proclamado en el art 217 LEC 1/2000), es procedente estimar parcialmente las pretensiones actoras (sólo en el caso de la pretensión principal de anulación de la imposición de la multa coercitiva, no siendo necesaria entrar a valorar la pretensión subsidiaria falta de proporcionalidad, y no estimándose la pretensión de nulidad de la tasa de autos y de la ordenanza fiscal nº 3.2 del Ayuntamiento demandado, impugnada vía art 26 LJCA por encontrar ajustada a Derecho tal tasa municipal y por ende, no procede planteamiento de cuestión de ilegalidad alguna al amparo del art 27 LJCA con respecto a tal Ordenanza fiscal).

En primer lugar dejar sentado que el art 113 de la Ley 18/07 no vulnera ninguna reserva de ley, al estar prevista como tal medida no sancionadora en los arts 38.3b) y 42.5 de la Llei 18/07 antes aludida. A mayor abundamiento, tales multas coercitivas son compatibles en el presente caso, máxime cuando por todas las Administraciones Públicas, estatal (ley 4/13 de 4 de junio), autonómica (Decreto 75/14 de 27 de mayo) y local (convenios de colaboración efectuados por el Ayuntamiento de Terrassa), se han adoptado diversas medidas de fomento del derecho a la vivienda. Por otro lado, sin perjuicio de lo que se dirá ulteriormente, “ab initio” no existiría infracción del principio de proporcionalidad con la multa coercitiva impuesta en tanto que se encuentra dentro del límite del 20% de la sanción máxima posible a imponer (relación de los arts 113.2, 118.1 -hasta 900.000 euros- y 123.1h) de la Llei 18/07).

En efecto, tomando como premisas que, la vivienda de autos no ha estado vacía (a los efectos del art 3 d) de la Llei 18/07) más de dos años ininterrumpidos anteriores al requerimiento formal (iniciado en junio de 2013 y que culmina en enero de 2015, por tanto menos de dos años) de ocupación efectuado por la Administración actuante a la actora, a la vista de la documental obrante en el EA, y que es un hecho notorio en la época de autos, la dificultad de venta y/o alquiler de la citada vivienda atendiendo la bajada generalizada de precios del sector inmobiliario, y si a ello unimos el gran volumen de pisos vacíos almacenados por la entidad actora, y la práctica imposibilidad de cumplimiento (es prácticamente imposible que en un espacio tan breve de tiempo de 10 días -requerimiento- se pueda dar ocupación válida legal a la vivienda de autos) de los requerimientos municipales, etc, son circunstancias todas ellas relevantes que justificarían la no imposición de la multa coercitiva no sancionadora por la demandada a la demandante.

Por tanto, no procedería la imposición de la citada multa coercitiva al tiempo del dictado de la resolución aquí recurrida. En consecuencia, no podemos sino anular (vía art 63 de la Ley 30/92, por contravenir el ordenamiento jurídico, con retroacción de actuaciones) parcialmente la resolución impugnada.

No obstante lo anterior, procede mantener la validez de la tasa impuesta municipal de 177,06 euros girada por la demandada a la demandante en concepto de servicios urbanísticos, girada en base a la ordenanza fiscal municipal 3.2 (vigente desde el 1-1-15 según DF de tal ordenanza; recuérdese que la resolución impugnada es de 23-1-15), desde el instante en que el hecho imponible de la tasa se contiene en el art 2.5 de la citada ordenanza en relación con el art 18.4 del citado texto normativo y, ya se entienda la actividad de la demandada desplegada con respecto al expediente HADI antes referenciado, a un plano administrativo o a un plano técnico, tasa ésta (art 3.1 de tal ordenanza) que nace con el inicio de la actividad municipal interpeladora (requerimiento/s municipal/es, y no se devenga la tasa como parece postular la actora desde el momento de la incoación del expediente administrativo), y tal actividad se ha

dado en el caso de autos de manera extensa, siendo sujeto pasivo de aquélla la actora en tanto que parte afectada (art 4 de la ordenanza). Consiguientemente, ante el requerimiento municipal (que han sido varios, en el 2013 y 2014) incumplido (qué duda cabe que ha sido incumplido, por no haber ocupado la actora en 10 días la vivienda de autos, si bien tal incumplimiento estaría justificado por el plazo perentorio contenido en tales requerimientos), que conlleva o genera una mayor actuación administrativa, es ajustado a Derecho el abono de tal tasa de conformidad con lo previsto en el art 13.2 de la citada ordenanza, no estando la actora -atendido su volumen de negocios y beneficios- en ninguna de las exenciones de los arts 16 y 17 ni en la bonificación del art 17.4 de la referida ordenanza.

**TERCERO.-** En virtud de lo establecido en el art 139.2 LJCA, no cabe imponer costas en este concreto caso a ninguna parte procedimental, ya que se han generado serias dudas de derecho en este Juzgador para la resolución de la presente litis, y ninguno de los litigantes ha actuado con temeridad o mala fe.

## **FALLO**

Que debo **ESTIMAR** y **ESTIMO PARCIALMENTE** el recurso contencioso administrativo interpuesto por la entidad Criteria Caixaholding SA frente a la resolución referenciada en el fundamento de Derecho primero de esta mi resolución, SIN expresa condena en costas, de tal forma que por esta mi Sentencia anulo y dejo sin efecto parcialmente la resolución de la demandada nº 1102/15 de 23-1-15, en el aspecto de anular la multa coercitiva de 5.000,00 euros impuesta por la demandada a la demandante, no así la tasa por servicios urbanísticos por importe de 177,66 euros.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con indicación que aquélla es firme y que contra la misma NO cabe recurso ordinario de apelación del art 81 LJCA, a la vista de la cuantía objeto de este pleito.

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

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