

LTDO : EMILI PANZUELA MONTERO 937397098

CLIENTE : AJUNTAMENT DE TERRASSA

NOTIFICADO : 10/01/2017

**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 CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 BARCELONA**

Recurso núm.:337/15-A

### **SENTENCIA Nº 2/17**

En Barcelona a 4de Enero de 2017

Dña ANA SUAREZ BLAVIA , Magistrada Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de la provincia de Barcelona, he visto el recurso promovido por la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A – SAREB- representada por el Procurador Sr Abajo y asistida por la Letrada Sra Vidal contra el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA representado por la Procuradora Sra Cornet y asistido por el Letrado Sr Panzuela

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** El día 2 de Octubre de 2015 tuvo entrada en este Juzgado el escrito de interposición del presente recurso contencioso administrativo contra la desestimación del recurso interpuesto contra la Resolución de 21 de Enero de 2015 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 17 de Octubre de 2014 por la que se declaró en situación anómala la vivienda sita en la calle Doctor Pearson 42 . Tras la admisión a tramite se requirió a la administración demandada a fin de que aportara el expediente administrativo y una vez aportado se dio traslado a la actora para que dedujera demanda lo que así hizo el día 30 de Mayo de 2016 , en la que tras el relato de los hechos y los fundamentos jurídicos terminó suplicando se dictara sentencia completamente estimatoria por la que se acordara la nulidad y no conforme a derecho el procedimiento administrativo

HADI y la resolución de 21 de Enero de 2015 y más las costas

**SEGUNDO-** En fecha de 19 de Octubre de 2016 la representación del Ayuntamiento de Terrassa formuló contestación a la demanda en la que, después de alegar los hechos y fundamentos de derecho que consideró procedentes, solicitó se dictara sentencia desestimando el recurso confirmando en todos sus extremos los acuerdos impugnados por ser conformes a derechos más las costas .

**TERCERO.-** Fijada la cuantía del procedimiento mediante Decreto de 20 de Octubre de 2016 en indeterminada y abierto el procedimiento a prueba , se practicó la propuesta por las partes con el resultado que obra en las actuaciones . Dando traslado a las partes para que formularan sus conclusiones las partes se ratificaron en sus respectivas posiciones.

**CUARTO.-** En la tramitación de éste procedimiento se han observado todos los trámites legales que le son de aplicación

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Constituye el objeto del presente recurso si es o no conforme a derecho la Resolución de 21 de Enero de 2015 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 17 de Octubre de 2014 por la que se declaró en situación anómala la vivienda sita en la calle Doctor Pearson 42 . La entidad actora peticiona la nulidad de la referida resolución por adolecer el procedimiento administrativo HADI 108/2013 de causa de nulidad al haber prescindido total y absolutamente del tramite legalmente establecido Sostiene la entidad actora que los actos administrativos impugnados debían ser anulados por haber sido dictados en un procedimiento administrativo que había caducado al haber transcurrido en exceso el plazo máximo legalmente permitido para ello deducido desde la fecha de incoación del expediente por utilización anómala de la vivienda el 3 de Mayo de 2013 hasta la fecha de 10 de Noviembre de 2014 fecha en la que se notifica la resolución de 17 de Octubre de 2014.

Era nula igualmente la decisión administrativa al no tener en cuenta la singularidad del traspaso a Sareb ni su objeto social .En otro orden el cumplimiento de la Resolución de 21 de Enero de 2015 supondría la imposición a Sareb de una serie de condiciones imposibles como la obligación de ocupar una vivienda en un plazo distinto e inferior al dispuesto legalmente para la consecución de su objeto social siendo igualmente inválida debido a la inexistencia de la situación legal de desocupación de las viviendas titularidad de Sareb.

Pretensión a la que se opone la administración demandada quien defiende la

legalidad de la resolución impugnada

**SEGUNDO.-** Según resulta del expediente administrativo en fecha de 3 de Mayo de 2013 entre otras cuestiones se requirió a la entidad Bankia para que procediera a la inmediata ocupación de la vivienda sita en la calle del Dr Pearson nº 42 de Terrasa, bien mediante el régimen de uso que considerase adecuado o cediendo la vivienda a favor de la Administración para que pudiera gestionarla en régimen de alquiler, otorgando para formular aceptación de la cesión el plazo de un mes. Advirtiéndole que si no se cumplía ninguna de las dos circunstancias se procedería a incoar expediente administrativo para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad y que la desocupación permanente de viviendas podría ser objeto de sanciones.

Esa resolución se entendía definitiva a no ser que la entidad actora formulara alegaciones en el plazo de diez días . Notificada en forma la referida resolución nada adujo la entidad entonces propietaria del inmueble . El 25 de Octubre de 2013 se emitió un nuevo informe de inspección que ya puso confirmar la situación de desocupación de la vivienda , pues el 3 de Mayo tan sólo se advertía tal cuestión .

Constatado asimismo que la propiedad del inmueble pasó a la entidad SAREB en fecha de 5 de Septiembre de 2014 se comunicó a la referida entidad de las actuaciones llevadas a cabo respecto a la referida finca advirtiéndole que en caso de incumplimiento de las condiciones de gestión de un régimen de alquiler social , u ocupación se incoaría el correspondiente expediente por utilización anómala de la vivienda . Efectuadas alegaciones por la entidad actora fueron desestimadas en fecha de 17 de Octubre de 2014 frente a la que se interpuso recurso de reposición cuya desestimación es objeto de la presente resolución

Pues bien en el presente caso no es posible estimar la nulidad de pleno derecho del procedimiento seguido según el artículo 5. 1 LDH por –según la actora- por haberse vulnerado el trámite legalmente establecido y no haberse tramitado ningún procedimiento para declarar la existencia de utilización anómala de la vivienda .

A la vista de lo actuado las alegaciones de la actora no pueden prosperar puesto que el artículo 41 Ley 18/2007 , indica:

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

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

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

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

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

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

Una vez la entidad actora hace caso omiso del requerimiento y advertencia, es cuando la administración procede a la incoación del correspondiente expediente del artículo 113 Ley 18/2007, y procede a la imposición de multas coercitivas con las advertencias inherentes en orden al cumplimiento de la obligación.

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

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

**TERCERO.-** Tampoco es posible apreciar la caducidad del expediente dado que las resoluciones de 3 de Mayo, 5 de Septiembre y 17 de Octubre de 2014 no son resoluciones que determinaron la finalización del expediente puesto que este se compone de hechos y resoluciones concatenantes y sucesivas en el tiempo que tienen como finalidad constatar que se está produciendo la utilización anómala de la vivienda y no forman parte del procedimiento para la declaración de la utilización anómala de la vivienda propiamente sino que es un precedente que en todo caso podrá incorporarse como actuaciones previas al expediente que se inicie. Son en conclusión en palabras del TS ( Vid sentencia de STS de 24 de septiembre de 1976 ) de actuaciones cuya finalidad no va más allá de una apreciación acerca de si, efectivamente, se han producido o no los hechos de que se tiene noticia, y, en su caso, personas que hayan intervenido en aquéllos así como las circunstancias concurrentes en la producción de aquéllos y la intervención de éstas en los mismos, para poder así, concluir, si hay motivos razonables para iniciar el procedimiento.

Esto mismo es lo que, con otras palabras, viene a decir el artículo 41.3 de la Ley 18/2007 al disponer que 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*

**CUARTO.-** Se reitera por la recurrente , sin motivación alguna que la resolución impugnada es inválida por no haber tenido en cuenta la singularidad del traspaso a Sareb operado en virtud de la Ley 9/ 2012 de 14 de Noviembre de reestructuración y resolución de las entidades de crédito, reiterándose insisto en las alegaciones efectuadas en via de recurso administrativo y que fueron debidamente atendidas por la Administración con mención de una prolija reflexión sobre la reestructuración y resolución de entidades de crédito pero en particular que las medidas previstas por la Ley 18/2007 en ningún caso son incompatibles con los objetivos de la Ley 9/2012 de 14 de Noviembre de insisto una reiteración que incluye en la demanda sin dedicar ni una sola línea de la demanda a rebatir los sólidos y contundentes fundamentos de derecho de la resolución impugnada.

Tal hecho exige de por sí una valoración «en pura técnica procesal en función de la cual basta para la desestimación del recurso «con dar por reproducidos los fundamentos de derecho de la resolución desestimatoria del recurso de alzada que la actora no ha intentado siquiera desvirtuar.

Aun sin desconocer la amplitud de criterio de la jurisprudencia sobre el carácter revisor de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y que, como indica la exposición de motivos de su Ley reguladora la necesidad de que antes de acudir a dicha Jurisdicción exista un acto administrativo no significa que se haya querido concebirla como una segunda instancia sino como un auténtico juicio o proceso entre partes, cuya misión es examinar las pretensiones que deduzca la actora -o contraponga la demandada- por razón de un acto administrativo», cuando la resolución recurrida contiene, como en este caso, un minucioso análisis de los razonamientos críticos del recurrente en vía administrativa, y cuando además de minucioso dicho análisis tiene la solidez jurídica y conceptual de la que hace gala la recurrida, y es de por sí absolutamente convincente y adecuada como solución justa del caso, la simple actitud de reproducir en vía jurisdiccional las alegaciones y argumentos analizados y rechazados en la resolución recurrida, sin tratar de impugnar su fundamentación, supone sin duda un vacío de fundamentación del recurso contencioso-administrativo, en cuanto en él se está impugnando un concreto acto. Una cosa es que la naturaleza revisora de la jurisdicción no constriña las argumentaciones de las partes a las que utilizaron en la vía previa administrativa, y se puedan utilizar en la jurisdiccional fundamentaciones diversas (art. 69 de la Ley Jurisdiccional), y otra diferente es que se desconozca el sentido de la funcionalidad misma de la resolución del recurso administrativo previo, en cuanto solución de un conflicto jurídico, reproduciéndolo sin más en la vía jurisdiccional, sin ningún aporte argumental de crítica de la resolución recurrida, y como si esa resolución no hubiera existido, pero es más la misión encomendada a la Sareb encaja perfectamente con

las disposiciones contenidas en la Ley de Vivienda puesto que debe maximizar el valor de los inmuebles recibidos , sea mediante su inmediata venta o colocación en renta cuando resulte más acorde a las circunstancias del mercado actual y en cumplimiento de la ley en relación a su objeto social obliga a la entidad actora a llevar la gestión ágil y eficaz de sus activos que requiere el cumplimiento de su propio objeto social

**QUINTO.-** Ya para finalizar debe instruirse que la Ley 18/07 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).

El concepto de "vivienda vacía" del que dependen todas estas medidas está definido en el art. 3 d) de la Ley 18/07, según el cual vivienda vacía es:

"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".

Así pues, frente a un concepto legal que establece que la situación de desocupación de una vivienda que permite adoptar medidas de fomento o intervención exige al menos dos años de desocupación, que es lo sucedido en el presente caso

Por último señalar que el Ayuntamiento ha efectuado la constatación de que la vivienda se encontraba vacía de forma permanente e injustificada , ha dictado una orden administrativa que impone la ocupación de la vivienda y ha efectuado las oportunas advertencias previas a la incoación formal a Sareb del expediente para la declaración de utilización anómala de la vivienda , siendo que la actora no ha justificado ni rebatido la desocupación.

**SEXTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 no procede declaración de costas habida cuenta la singularidad de la cuestión debatida que veda estimar que se halle ausente en el caso la “ iusta causa litigandi” de serias dudas de hecho o derecho , teniendo en cuenta el contenido de la controversia de autos en los términos expuestos

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### **FALLO**

**DECIDO :** DESESTIMAR recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A – SAREB- confirmando por ser ajustada a derecho, la Resolución recurrida sin declaración en cuanto a las costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que la misma es susceptible del recurso de apelación en el término de quince días a contar desde el siguiente a la notificación para ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

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

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