

Jutjat Contenciós administratiu núm. 5 de Barcelona

Procediment ordinari 155/2015- B

SENTÈNCIA N° 255/2016

Data: 3 d'octubre de 2016

Lloc: Barcelona

Jutgessa que la dicta: Montserrat Raga Marimon

PARTS

Demandant: Banco Popular Español, S.A.

Demandada: Ajuntament de Terrassa

Fets

Primer.- La representació processal de la part actora davant la resolució núm. 5924 dictada per la tinent d'Alcalde de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Terrassa, de data 25 de juny de 2014 per la qual s'acorda desestimar les al·legacions presentades per l'entitat actora i en conseqüència, confirmar la resolució núm.2689 de 17 de març de 2014 recaiguda a l'expedient HADI 357/2013 relatiu a l'habitatge situada al carrer Mare de Dèu dels Socors, 13, 3-B de Terrassa.

Es va admetre a tràmit, es va requerir a l'Administració demandada la remissió de l'expedient administratiu i un cop rebut, es va emplaçar a la part actora perquè presentés la demanda en el termini de 20 dies.

Segon.- La part actora va presentar demanda en la que després d'al·legar els fets i fonaments de dret que va entendre aplicables va fer la pètica que consta en la demanda i que dono per reproduïda.



Així mateix, la part demandada va presentar la contestació a la demanda, en la que després d'al·legar els fets i fonaments que va creure adients va demanar que es desestimés la demanda.

Tercer.- Per interlocutòria es va admetre el procediment a prova i per Decret es va fixar la quantia d'aquest procediment en indeterminada.

Un cop practicada la prova que es va considerar pertinent i útil, les parts van presentar l'escrit de conclusions, i no considerant necessari l'utilització de la previsió de l'article 61.2, han quedat les actuacions concloses per dictar sentència.

Raonaments jurídics

L

Primer.- Manca de procediment i de competència

La part actora, sota la rúbrica de la nul·litat del procediment seguit, realitza un conjunt d'al·legacions de diversa índole, relatives a la manca de previsió legal de les mesures adoptades i de manca de seguiment del procediment.

La llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en el seu article 41.3. disposa " *L'administració competent, si té constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anòmla o que un immoble està en una situació anòmla, ha d'obrir l'expedient administratiu pertinent per a fer els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució.*

4. En la detecció de les utilitzacions i les situacions anòmlas dels habitatges, s'han de tenir en compte especialment:

a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.

b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.

c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.

d) Els anuncis publicitaris.

5. Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:

a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.

b) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.

6. Amb la finalitat a què fa referència l'apartat 5, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar les dades requerides."

Per tant, en el moment que l'Administració té coneixement d'aquesta situació anòmala, la llei l'habilita per realitzar una sèrie d'actes d'instrucció per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar resolució. I un cop detectada, diu l'apartat cinquè "5. *Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:*

a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.

b) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.

6. Amb la finalitat a què fa referència l'apartat 5, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar les dades requerides."

Bé, i quines mesures pot adoptar? En la resolució que es recorre s'acorda requerir a la part actora, en qualitat de propietària de l'habitatge, perquè procedeixi a la seva immediata ocupació, mitjançant el règim d'ús que entengui convenient. O bé, li dóna l'alternativa de cedir aquest habitatge a favor de l'Administració perquè pugui gestionar-la en règim de lloguer, i a més li realitza l'advertiment, en primer lloc, que una vegada hagi passat el termini que se li dóna per optar i fer efectiva l'opció se li podrà incoar un expedient per a la declaració de l'incompliment de la funció social de la propietat i en segon lloc, de la imposició de moltes coercitives.

En primer lloc, haig de dir que la llei que ens ocupa és molt vaga a l'hora de dir quina és l'Administració competent, ja que no individualitza quina és, si la Generalitat o els ens locals, ja que en els diferents preceptes parla de "administració", "administració competent".

L'article 7 de la llei disposa " 1. *L'Administració de la Generalitat ha de contribuir a garantir el dret a l'habitatge. Amb aquesta finalitat, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals en matèria d'habitatge, la coordinació amb l'actuació dels ens locals, amb respecte pel principi de subsidiarietat, i la concertació i la col·laboració amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.*

2. L'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit, fomenta l'acció dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subroga l'exercici de les facultats corresponents d'acord amb el que estableix la legislació de règim local. Tot això ho fa sens perjudici de les competències que aquesta llei reconeix a altres departaments de la Generalitat.

3. L'exercici proporcionat de les competències en matèria d'habitatge exigeix que la participació dels ens locals sigui suficient i que llurs interessos en els processos de presa de decisions es ponderin d'una manera objectiva i acurada."

L'article 8 de la llei estableix "1. Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei, sens perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

4. Els ens locals la dimensió dels quals els dificulti l'exercici eficient de les competències que aquesta llei els atribueix sobre el control de la qualitat del parc immobiliari, sobre la igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges i sobre les activitats de control i sanció poden encarregar a un altre ens local o al departament competent en matèria d'habitatge que faci les gestions vinculades a aquestes competències, d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei de l'Estat 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú."

Així , veiem que aquest precepte atribueix als ens locals competència en matèria d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei. L'article 130.1 i 2 de la mateixa llei ens diu " 1. Corresponen, en l'àmbit de les respectives competències, a l'Administració de la Generalitat, per mitjà dels departaments competents en matèria d'habitatge i de consum, i als ens locals les atribucions per a iniciar, tramitar i imposar amb caràcter general les sancions administratives establertes per aquesta llei. En el cas de l'Administració de la Generalitat, els òrgans o unitats administratius competents per a iniciar, instruir i imposar les sancions

han d'ésser determinats per ordre dels consellers dels departaments competents. En el cas dels ens locals s'ha de complir el que en disposa la legislació específica.

2. En els termes establerts per la Llei 1/1990, del 8 de gener, sobre la disciplina del mercat i de defensa dels consumidors i dels usuaris, i per la Llei 3/1993, del 5 de març, de l'estatut del consumidor, són infraccions administratives en matèria de disciplina de mercat i defensa dels consumidors i usuaris les conductes dels professionals vinculats amb l'habitatge a què fa referència el títol IV que vulnerin les prescripcions que s'hi estableixen, amb relació als aspectes següents: la subscripció d'assegurances, pòlisses de responsabilitat civil i garanties de qualsevol tipus; la presentació i el lliurament de la documentació i la informació exigides per aquesta llei en la transmissió i l'arrendament d'habitatges, i el compliment dels requisits relatius a les ofertes i a la publicitat."

Així mateix, la LRBRL en el seu article 25.2 a) atribueix als municipis competència en matèria de planejament, gestió, execució i disciplina urbanística, així com promoció i gestió de l'habitatge de protecció i conservació i rehabilitació de l'edificació .

I la LMRLC en el precepte 66.3.d). es pronuncia en el mateix sentit, mentre que l'article 71.1 estableix que les administracions locals també podran exercir activitats complementàries a les pròpies d'altres administracions públiques, citant en particular en el punt d) les relatives a habitatge. Precisant que per la realització d'activitats complementàries en matèria d'habitatge les administracions locals poden exercir totes aquelles potestats d'execució que no estiguin atribuïdes per legislació a altres administracions públiques.

Per tant, el municipi disposa de competències suficients per la detecció i declaració d'utilització anòmla dels habitatges per la seva desocupació permanent, així com per compel·lir a la reversió a través de multes coercitives no sancionadores i la sanció d'aquesta conducta en els imports legals consignats.

Ara bé, en el cas que ens ocupa, la part actora ens diu que la mesura en concret que imposa l'Administració no està prevista legalment. No obstant, entenc que no és així.

La llei en el Preàmbul ens diu "El capítol III dota les administracions actuant d'instruments per a aconseguir que els habitatges desocupats injustificadament, en àmbits d'acreditada necessitat d'habitatges, s'incorporin al mercat immobiliari per mitjà de tècniques de foment, però també de tècniques d'intervenció administrativa". Aquest capítol III, en l'article 43 ens defineix quan s'entén que hi ha una utilització anòmla i en l'article 4 ens regula les actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges, sent la desocupació permanent d'un habitatge un dels supòsits d'utilització anòmla . En els primers quatre apartats de l'article 43 es preveuen aquestes actuacions i en el seu apartat cinquè ens diu " L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada."

En l'apartat quart es preveu " *Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.*"

Per tant, la llei faculta a les Administracions, que tenen competència en matèria d'habitatge, a l'adopció de qualsevols mesures tendents a evitar la desocupació permanent d'un habitatge, i una d'elles és la que es determina en l'acte que es recorre consistent en requerir que es procedeixi a l'ocupació de l'habitatge, o bé, a la seva cessió a l'Administració.

Per tant, ambdues mesures reben recolçament legal.

Segon.- Delegació de competències

La delegació de competències la trobem al Decret de 12 de desembre de 2012, tractant-se de d'una delegació de competències en matèria de política d'habitatge que correspon a l'Alcalde i que no està prohibida la seva delegació d'acord amb els articles 53.1.u) i 56 en relació amb l'article 53.3 TRLMRLC i l'article 8 de la LLei 18/2007.

Tercer.- Fons de l'assumpte

La part actora realitza una sèrie d'allegacions tendents a justificar la manca d'ocupació, però no aporta cap prova dels fets que fonamenten aquestes allegacions, tenint en tot cas, la possibilitat de cedir la gestió a l'Ajuntament, extrem que tampoc ha fet.

Quart.- Pagament de la taxa

L'article 13 de l'Ordenança fiscal número 3.2 de l'Ajuntament de Terrassa estableix aquesta taxa, i en el cas que ens ocupa està justificada ateses les inspeccions realitzades per l'Administració per comprovar els fets i la manca de compliment als requeriments fets per part de l'Administració.

Aquesta taxa s'estableix d'acord amb la potestat que regula l'article 20.1 i 2 LRHL.

Cinquè.- Costes

D'acord amb l'article 139 de la llei jurisdiccional imposable les costes processals a la part actora en la quantia màxima de 600 euros atesa la naturalesa, quantia i actuacions dutes a terme en el present procediment.

Decisió

DESESTIMO el recurs contenciós administratiu interposat per la representació processal de l'entitat Banco Popular Español, S.A. davant de la resolució núm. 5924 dictada per la tinent d'Alcalde de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Terrassa, de data 25 de juny de 2014 per la qual s'acorda desestimar les alegacions presentades per l'entitat actora i en conseqüència, confirmar la resolució núm.2689 de 17 de març de 2014 recaiguda a l'expedient HADI 357/2013 relatiu a l'habitatge situada al carrer Mare de Dèu dels Socors, 13, 3-B de Terrassa, que s'até a dret.

Imposo les costes processals a la part actora en la quantia màxima de 600 euros atesa la naturalesa, quantia i actuacions dutes a terme en el present procediment.

Notifiqueu aquesta sentència a les parts i feu-los saber que contra la mateixa hi poden interposar, d'acord amb l'article 81.1 de la llei 29/1998 un recurs d'apel·lació en el termini de 15 dies davant d'aquest Jutjat i que serà resolt per la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Així ho acordo i ho signo.

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, el Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.