

CARMEN RIBAS BUYO
Procurador de los Tribunales

FECHA NOTIFICACION :23/09/16
M/ REF.: 7388
LETRADO:ALEIX CANALS COMPAN
JOSEP MOLTO DARNER
EMILI PANZUELA MONTERO
FINE PLAZO:

JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO 14 DE BARCELONA

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

AUTOS: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 473/2014 - BR

SENTENCIA Nº 215/2016

En Barcelona, a 20 de septiembre 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 473/2014, derivados del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad BANKIA, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales D. ÁNGEL JOANQUET TAMBURINI y asistida por el Letrado D. FRANCESC SERRA CARBONELL, contra el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, representado por la Procuradora de los Tribunales DÑA. CARMEN RIBAS BUYO y asistido por el Letrado D. ALEIX CANALS COMPAN; siendo la actuación administrativa impugnada la Resolución número 6.027, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 96/2013 en fecha 25 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto frente a la Resolución número 2.278, de fecha 4 de marzo de 2014, relativa a la vivienda sita en la Avenida de Béjar número 24, 2, de Terrassa; dicto la presente Sentencia

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 21 de octubre de 2014 el Procurador de los Tribunales D. ÁNGEL JOANQUET TAMBURINI, en nombre y representación de la entidad BANKIA, S.A., interpuso recurso contencioso-administrativo frente a la Resolución número 6.027, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 96/2013 en fecha 25 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto frente a la Resolución número 2.278, de fecha 4 de marzo de 2014, relativa a la vivienda sita en la Avenida de Béjar número 24, 2, de Terrassa.

SEGUNDO.- Por Decreto de fecha 4 de diciembre de 2014 se tuvo por interpuesto el anterior recurso y se acordó requerir el expediente administrativo a la correspondiente Administración Pública.

TERCERO.- Con fecha de 19 de enero de 2015 el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA presentó el expediente administrativo de referencia.

CUARTO.- Con fecha de 27 de febrero de 2015 el Procurador de los Tribunales D. ÁNGEL JOANQUET TAMBURINI, en nombre y representación de la entidad BANKIA, S.A., presentó demanda frente al AYUNTAMIENTO DE TERRASSA.

QUINTO.- Con fecha de 31 de marzo de 2015 la Procuradora de los Tribunales DÑA. CARMEN RIBAS BUYO, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, presentó escrito de contestación a la demanda.

SEXTO.- Por Decreto de fecha 2 de abril de 2015 se fijó la cuantía del presente procedimiento en indeterminada.

SÉPTIMO.- Por Auto de fecha 7 de julio de 2015 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 31 de marzo de 2016.

OCTAVO.- Con fecha de 5 de mayo de 2016 la parte actora presentó escrito de conclusiones. Asimismo, con fecha de 26 de mayo de 2016 el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, a través de su representación procesal, presentó escrito de conclusiones.

NOVENO.- Por Diligencia de Ordenación de fecha 1 de julio 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.

DÉCIMO.- 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 6.027, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 96/2013 en fecha 25 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto frente a la Resolución número 2.278, de fecha 4 de marzo de 2014, relativa a la vivienda sita en la Avenida de Béjar número 24, 2, de Terrassa.

En ambas Resoluciones 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 viene a confirmar la anterior, de fecha 4 de marzo de 2014. En esta Resolución, el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA incoa expediente por la utilización anómala de la vivienda referida, requiere a la actora para que proceda a su ocupación en el plazo máximo de diez días, le advierte de la posibilidad de imponer multas coercitivas, incoa expediente para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad e incoa expediente sancionador

y, finalmente, gira a la actora una tasa por la incoación y tramitación del expediente por importe de 831,47 euros.

La parte actora impugna estas resoluciones alegando que, si bien es titular registral de la vivienda desde el día 23 de agosto de 2011, no obtuvo su posesión efectiva hasta el mes de mayo de 2012 (si bien se menciona también el día 1 de junio de 2012), con lo que, en el momento de dictarse la primera resolución, no había transcurrido el plazo de dos años previsto en el artículo 3 de la Ley 18/2007 para considerar que existe una utilización anómala. Además, indica que la vivienda está incluida en la web de una agencia inmobiliaria para su venta.

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. En particular, considera que la falta de ocupación de la vivienda es responsabilidad de la actora y que se le realizó un primer requerimiento en tal sentido en fecha 3 de mayo de 2013.

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 3 Definiciones

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

a) Vivienda: toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

b) Vivienda principal: la vivienda que consta como domicilio en el padrón municipal.

c) Vivienda secundaria o de segunda residencia: la vivienda utilizada de modo intermitente o en estancias temporales.

d) Vivienda vacía: 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.

e) Vivienda sobreocupada: la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se

exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no supone incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

f) Infravivienda: el inmueble que, aun careciendo de cédula de habitabilidad y no cumpliendo las condiciones para su obtención, se destina a vivienda.

g) Rehabilitación: el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran su calidad en cuanto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.

h) Gran rehabilitación: el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente sus fachadas o constituyen una actuación global que afecta a la estructura o al uso general del edificio o vivienda rehabilitados.

i) Vivienda de inserción: la vivienda gestionada por administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro que, en régimen de alquiler u otras formas de ocupación, se destina a atender a personas que requieren una especial atención.

j) Vivienda dotacional pública: la vivienda destinada a satisfacer las necesidades temporales de personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial, como por ejemplo los jóvenes, las personas de la tercera edad, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes, las personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, las personas pendientes de realojamiento por operaciones públicas de sustitución de viviendas o por actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico o los sin hogar. La superficie de estas viviendas viene determinada por las necesidades que deben satisfacerse. Pueden ser consideradas viviendas dotacionales públicas las destinadas a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar su inserción social, con tipologías y diseños que permitan su uso compartido por personas sin lazos familiares.

k) Masovería urbana: el contrato en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.

l) Vivienda con actividades económicas: la vivienda que no es domicilio habitual y permanente y que se utiliza para la obtención de rendimientos de actividades económicas reguladas por la normativa sectorial aplicable.

m) Sin hogar: la persona o unidad de convivencia con carencia manifiesta de una vivienda digna y adecuada, ya que no dispone de domicilio, vive en la calle o en un espacio no apto como vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley, y sufre la exclusión social efectiva debido a barreras sociales o a dificultades personales para vivir de forma autónoma. Tienen también la condición de sin hogar las personas que han sido objeto de un proceso de desahucio motivado por la imposibilidad acreditada de satisfacer el alquiler.

n) Cohesión social, desde la perspectiva de la vivienda: el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permiten la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y la fijación de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social supone la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas de protección oficial con las demás viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Si la vivienda está en un núcleo de población, es también condición de cohesión social que tenga un entorno urbanizado, accesible para todas las personas, independientemente de la diversidad de capacidades funcionales, y equipado, en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la planificación territoriales y urbanísticas. Este entorno debe hacer posible la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.

o) Sostenibilidad: el conjunto de condiciones que facilitan el uso eficiente de materiales en la edificación; el ahorro; el uso eficiente de las energías y los recursos; la minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones, y, en general, todas las medidas orientadas a la ecoeficiencia de las viviendas, los edificios de viviendas, las estancias y los espacios comunes que los integran y sus instalaciones.

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 7 Competencias de la Generalidad

1. La Administración de la Generalidad debe contribuir a garantizar el derecho a la vivienda. A tal fin, ejerce las competencias que permiten asegurar la preservación efectiva de los intereses generales en materia de vivienda, la coordinación con la actuación de los entes locales, respetando el principio de subsidiariedad, y la concertación y colaboración con los agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de vivienda protegida y libre.

2. La Administración de la Generalidad, mediante el departamento competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito, fomenta la acción de los entes locales, coopera en el ejercicio de sus competencias y, en supuestos de inactividad o incumplimiento, se subroga en el ejercicio de las correspondientes facultades de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local. Todo ello, sin perjuicio de las competencias que la presente ley reconoce a otros departamentos de la Generalidad.

3. El ejercicio proporcionado de las competencias en materia de vivienda exige que la participación de los entes locales sea suficiente y que sus intereses en los procesos de toma de decisiones se ponderen de forma objetiva y cuidadosa.

Artículo 8 Competencias locales

1. Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercen las competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística y la presente ley, sin perjuicio de la capacidad de suscribir convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de vivienda protegida y libre.

2. Además de las competencias de promoción y gestión que les reconoce la legislación de régimen local, los entes locales pueden concertar políticas propias de vivienda con la Administración de la Generalidad, en el marco de los instrumentos locales y supralocales de planificación establecidos por la presente ley y la legislación urbanística, y pueden solicitar la creación de consorcios u oficinas locales de vivienda para la gestión conjunta de funciones y servicios vinculados a la vivienda.

3. Los entes locales que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias en materia de vivienda pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica.

4. Los entes locales cuya dimensión les dificulte el ejercicio eficiente de las competencias que la presente ley les atribuye sobre el control de la calidad del parque inmobiliario, sobre la igualdad en el acceso y la ocupación de las viviendas y sobre las actividades de control y sanción pueden encargar a otro ente local o al departamento competente en materia de vivienda que realice las gestiones vinculadas a dichas competencias, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15 de la Ley del Estado 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

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 123 Infracciones muy graves

1. Son infracciones muy graves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad de la Generalidad o la normativa técnica de obligado cumplimiento, si la vulneración afecta a la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas que no cumplen las condiciones básicas de calidad relativas a la seguridad.

c) Transmitir, alquilar o ceder el uso como viviendas de inmuebles que no pueden obtener la cédula de habitabilidad.

d) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento de derechos económicos, de protección, de habitabilidad o de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por los facultativos técnicos, promotores, constructores o cualquier otra persona física o jurídica, para obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, contrario a la normativa técnica o a cualquier otra que sea de aplicación.

e) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que disponen la presente ley y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

f) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa.

g) Incumplir las órdenes de ejecución dirigidas a la reparación y la reconstrucción de viviendas establecidas por el artículo 38.

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.

i) Ser promotor y responsable de la sobreocupación de una vivienda que ponga en riesgo la seguridad de las personas.

j) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas en los términos establecidos por la presente ley.

k) Dedicar un alojamiento turístico a uso como vivienda, salvo en la modalidad de turismo rural”.

Además, debe tenerse en cuenta que, en su redacción inicial, el artículo 42 de la Ley tenía otros dos apartados, que fueron derogados por la Ley 9/2011, del siguiente tenor:

“6. Una vez se hayan puesto a disposición de los propietarios todas las medidas de fomento que establecen los apartados anteriores, en los ámbitos declarados como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, la Administración puede declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad y acordar el alquiler forzoso de la vivienda. La declaración del incumplimiento debe realizarse mediante un expediente contradictorio, de acuerdo con establecido por la normativa de procedimiento administrativo, en el cual deben detallarse las vías de fomento específicas que se hayan puesto a disposición de la propiedad para facilitarle el alquiler de la vivienda. En el acuerdo de declaración debe advertirse asimismo que, una vez transcurridos dos años desde la notificación de la declaración, si no se ha corregido la situación de desocupación, por causa imputable a la propiedad, la Administración puede expropiar temporalmente el usufructo de la vivienda, por un periodo no superior a cinco años, para alquilarla a terceros.

7. El procedimiento de expropiación temporal del usufructo a que se refiere el apartado 6 debe ajustarse a lo establecido por la legislación urbanística y por la legislación de expropiación forzosa. En la determinación del precio justo de la expropiación deben deducirse los gastos asumidos por la Administración en la gestión y en las eventuales obras de mejora ejecutadas en la vivienda. La resolución que ponga fin al procedimiento debe determinar la forma en que los propietarios pueden recuperar el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal”.

TERCERO.- En el presente caso se plantean por la parte actora dos únicos motivos de impugnación.

El primero de ellos, de naturaleza puramente fáctica, radica en determinar si ha transcurrido el plazo de dos años previsto en el artículo 3 de la Ley 18/2007 entre el momento en que la actora obtuvo la posesión efectiva de la vivienda y el momento en que se dictó la resolución recurrida.

En tal sentido, la actora afirma que no obtuvo la posesión efectiva de la finca hasta el mes de mayo (o el día 1 de junio) de 2012, a pesar de que estaba inscrita a su nombre desde el día 23 de agosto de 2011.

Sin embargo, la parte actora, pudiendo hacerlo, no aporta la más mínima prueba de este hecho. Así, la actora parece querer deducir este hecho de una pretendida presunción judicial consistente en que ese es el plazo normal o común de obtención de la posesión en casos de adquisición en el seno de un procedimiento judicial de ejecución.

No obstante, ni existe esta presunción judicial ni tampoco lo anterior es un hecho notorio y, por tanto, exento de prueba.

Al contrario, la adquisición de la posesión es un hecho como cualquier otro y, como tal, debía haberse probado la fecha en que se produjo en este caso concreto. Sin embargo, la actora no solo no prueba tal extremo sino que ni siquiera concreta la fecha de obtención de la posesión ni menciona los hechos por los que se dilató esta ni indica los motivos por los que no pudo ocupar la vivienda antes.

En tales circunstancias no puede tenerse por acreditado que no se obtuviera la posesión hasta el mes de mayo o junio de 2012. Al contrario, los más de seis meses que median entre la fecha de inscripción (23 de agosto de 2011) y la fecha a partir de la cual debe computarse el plazo de dos años (3 de marzo de 2012) deben entenderse suficientes, a falta de cualquier complicación concreta, para la obtención de la posesión.

Finalmente, la afirmación de la actora entra en abierta contradicción con la declaración del testigo D. Josep Soler Ripoll, que afirma que la vivienda estuvo ofrecida en el portal inmobiliario desde el día 5 de abril de 2012.

Ello determina la desestimación de este primer motivo de impugnación.

CUARTO.- La segunda de las cuestiones planteadas viene referida a si, teniendo en cuenta las circunstancias del caso, la situación de desocupación de la vivienda en el periodo de referencia puede entenderse o no injustificada a los efectos de lo previsto en los artículos 3 y 5 de la Ley 18/2007.

En tal sentido, la parte actora considera que esta situación está justificada por el hecho de haber tenido la vivienda anunciada en una página web de una inmobiliaria. Además, se aportó la testifical de D. Joseph Soler Ripoll como persona encargada de gestionar la venta de la vivienda.

Sin embargo, tales extremos no acreditan que la situación esté justificada por los siguientes motivos.

En primer lugar, porque la inclusión de un anuncio en una sola página web es una conducta meramente pasiva e insuficiente para acreditar que existía una verdadera voluntad de vender la vivienda. Así, podían haberse llevado a cabo muchas más

actuaciones y, especialmente, haber incluido la vivienda en varias páginas web o haber encargado su gestión a varias inmobiliarias.

En segundo lugar, el testigo propuesto no puede considerarse totalmente imparcial, habida cuenta de las importantes relaciones comerciales y económicas que ligan a una entidad del tamaño de la actora con la inmobiliaria para la que trabaja el testigo.

En tercer lugar, la declaración del testigo resultó vaga e imprecisa. Así, se mencionan una sola oferta y dos únicas visitas, que ya de por sí no son muchas en un periodo de dos años. Además, no se concreta la fecha de estas, pudiendo ser de fecha posterior a la de la resolución. Tampoco, pudiendo hacerlo, se indica la identidad o características de las personas presuntamente interesadas. Finalmente, toda la información ofrecida por este testigo no deriva del conocimiento directo de los hechos sino de la consulta posterior del sistema informático de la empresa.

Todo ello determina que deba también desestimarse este segundo motivo de impugnación.

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

SEXTO.- 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 Procurador de los Tribunales D. ÁNGEL JOANQUET TAMBURINI, en nombre y representación de la entidad BANKIA, S.A., frente a la Resolución número 6.027, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 96/2013 en fecha 25 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto frente a la Resolución número 2.278, de fecha 4 de marzo de 2014, relativa a la vivienda sita en la Avenida de Béjar número 24, 2, de Terrassa; **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.

Una vez sea firme, quedará sin efecto la suspensión acordada en la pieza separada de medidas cautelares.

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.