

**CARMEN RIBAS BUYO**  
Procurador de los Tribunales

FECHA NOTIFICACION :15/12/16  
M/ REF.: 7846  
LETRADO:EMILI PANZUELA MONTERO  
FINE PLAZO: INTERPONER RECURSO APELACION  
Plazo: 15Dia(s) Fine el: 09/01/2017

## **JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 15 DE BARCELONA**

Recurso contencioso-administrativo ordinario nº 336/2015-A

### **SENTENCIA nº 271/2016**

En Barcelona a 9 de diciembre de 2016

Vistos por mí, ANDRÉS MAESTRE SALCEDO, Magistrado Juez titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 15 de Barcelona y su provincia, los presentes autos de recurso contencioso administrativo nº 336/2015, apareciendo como demandante la entidad Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB) representada por el Procurador sr Francisco J. Abajo y defendida por la letrada sra Rosa Vidal, y apareciendo como parte demandada el Ayuntamiento de Terrassa, representado por la procuradora sra Carme Ribas y defendido por el letrado sr Emilio Panzuela, 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 autos, pasaron seguidamente las actuaciones a SS<sup>a</sup> para dictar Sentencia, no sin antes constatar que por Decreto firme de este Juzgado de 5.7.16 se constató que la cuantía objeto de este pleito era indeterminada.

Con carácter previo, y dado que se trata de la misma temática de autos, en aras al principio de igualdad y no discriminación este Juzgador acoge íntegramente los razonamientos jurídicos expuestos por el suscribiente en su sentencia nº 401/15 de 28-12-15 dictada en sustitución en el Juzgado de lo C-A nº 7 de Barcelona, recaída en autos nº 156/15, así como la recaída en Juzgado de lo C-A nº 15 de Barcelona (del que el que suscribe es el Magistrado titular) en autos nº 155/15-A, y por último la reciente sentencia recaída en el Juzgado de lo C-A nº 7 (también dictada por este Juzgador) de fecha 13-10-16 recaída en recurso ordinario nº 337/15-F, entre otras.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El objeto del presente recurso contencioso administrativo consiste en la impugnación de la resolución nº 1076/15 de 27-1-15 (f. 168-169 EA) dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio, en la que desestima en reposición las alegaciones de la actora en relación a la inicial resolución de la demandada nº 10314/14 de 25-11-14 (f. 146 y ss EA) recaída en expediente de gestión urbanística HADI 110/13 relativa a la vivienda titularidad de la actora sita en c/ Jerez nº 122, 3<sup>o</sup> de Terrassa, confirmatoria parcial de la previa resolución de la demandada de f. 12 y ss EA (resolución nº 2683/14), de 11-3-14 (*resolución por la que se requería a la actora para que en el plazo máximo de 10 días, procediera a la INMEDIATA ocupación de la vivienda litigiosa, 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 sancionadoras de hasta 900.000 euros -art 123.1H de la LLei 18/07 por constituir una infracción muy grave-, y de incoación de expediente para declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad*), expediente HADI aquél aperturado por el Ayuntamiento demandado en fecha 3-5-13 inicialmente a la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (y ulteriormente en fecha 30-7-14 a la aquí actora, f. 67 y ss EA) a los efectos de comprobación de utilización anómala de la vivienda litigiosa antes mencionada.

Nótese que en la materia aquí juzgada 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 tanto, no hay ninguna incompetencia por razón de la materia) 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: “d) 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.

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 son ajustadas a Derecho la/s resolución/es aquí recurrida/s.

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.

Del mismo modo, es dudosa la existencia de caducidad del expediente de autos, pues el denominado HADI 110/13 se centra en un inmueble sito en c/ Jerez nº 122, 3º2ª de Terrassa, con independencia del devenir en la titularidad del mismo. De esta forma, entendiéndose una novación subjetiva en fecha 30-7-14 (fecha

de inicio de actuaciones frente a la actora) vemos que la resolución del expediente, que no olvidemos que no deja de ser un procedimiento de diligencia previas comprobativo de unos hechos, acontece en fecha 25-11-14 esto es, transcurrido el plazo de los tres meses invocado por la parte demandante a modo de caducidad previsto en el art 44.2 en relación con el art 42 de la Ley 30/92. No obstante, en aras a no causar indefensión material, es procedente entrar en el fondo del asunto, y en este sentido tampoco existe una vulneración total y absoluta de normas procedimentales por parte de la demandada para sostener una nulidad de procedimiento al amparo del art 62.1.e) de la Ley 30/92 vigente en la época de autos y aplicable a nuestro pleito por mor de lo dispuesto en la DT3ª de la Ley 39/2015, máxime cuando la actora en esencia, conocía lo que se pretendía por la Administración actuante con la incoación del expediente administrativo origen de las presentes actuaciones, ya que pudo accionar tanto en vía administrativa como judicial en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

**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 totalmente las pretensiones actoras. 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 julio de 2014 y que culmina en enero de 2015 con la última de las resoluciones impugnadas) de ocupación efectuado por la Administración actuante a la actora, ya que ésta era la titular de la vivienda litigiosa desde el 21-12-12 (con efectos desde el 31-12-12, por tanto dos años antes al inicio de requerimiento esto es el 30-7-12, no era titular la actora de tal vivienda y por ende, no le era imputable a tal fecha la mencionada desocupación), a la vista de la documental obrante en el EA y que es un hecho notorio en la época de autos (interpretación de las normas vía art 3.1 Cc, realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas), 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 actuación correcta de la demandada.

En consecuencia, no podemos sino anular (vía art 63 de la Ley 30/92, por contravenir el ordenamiento jurídico) la/s resolución/es impugnada/s.

**TERCERO.-** En virtud de lo establecido en el art 139.1 LJCA, no cabe imponer costas en este concreto caso a la parte demandada, ya que se han generado serias dudas de derecho en este Juzgador para la resolución de la presente litis, y la demandada no ha actuado con temeridad o mala fe.

**FALLO**

Que debo **ESTIMAR** y **ESTIMO TOTALMENTE** el recurso contencioso administrativo interpuesto por la entidad Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB) frente a la/s resolución/es referenciada/s en el fundamento de Derecho primero de esta mi resolución, SIN expresa condena en costas, a la parte recurrida, de tal forma que por esta mi Sentencia anulo y dejo sin efecto tal/es resolución/es de la demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con indicación que aquélla no es firme y que contra la misma cabe recurso ordinario de apelación del art 81 LJCA, a plantear por escrito ante este Juzgado en el plazo de 15 días, y a resolver por la Superioridad.

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.