

LTDO : EMILI PANZUELA MONTERO 937397098

CLIENTE : AJUNTAMENT DE TERRASSA

NOTIFICADO : 08/03/2017

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 DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Nº 9 DE BARCELONA

Procedimiento ordinario nº 336/2015

SENTENCIA 56/17

En Barcelona, a 1 de marzo de 2017.

Doña Rocío Colorado Soriano, Juez del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 9 de Barcelona y su Provincia, ha visto los presentes autos de recurso contencioso administrativo referenciados, en los que tiene la condición de recurrente la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (SAREB), representado por el Procurador de los Tribunales Don Francisco José Abajo Abril y asistido por la letrada Doña Rosa Vidal Monferrer, teniendo la condición de demandado el Ayuntamiento de Terrassa, representado por la Procuradora de los Tribunales Doña Cristina Cornet Salamero y asistido por el Letrado Don Emilio Panzuela Montero, y en el ejercicio de las facultades que le confieren la Constitución y las Leyes de España, y en nombre de S.M. El Rey, ha dictado la siguiente resolución que se basa en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO.- Por la parte actora, a través de la representación que dejó acreditada en autos, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Terrassa de 22 de enero de 2015 que desestimaba el recurso de reposición interpuesto por la recurrente frente a la resolución previa de 14 de octubre de 2014 a través de la cual, se declaraba la situación anómala de la vivienda sita en la Avda. de Barcelona 127, 6-2 del mencionado municipio.

SEGUNDO.- Reclamado el expediente administrativo se entregó al actor y demás partes, que evacuaron los trámites de demanda y contestación por su debido orden y previos los correspondientes traslados.

TERCERO.- Se recibió el pleito a prueba, practicándose la propuesta por las partes que se consideró admisible con el resultado que obra en autos.

Tras presentar ambas partes escritos de conclusiones, quedaron a continuación los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- La cuantía del presente procedimiento fue fijada por Decreto de 7 de junio de 2016 en indeterminada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- resolución objeto del recurso y alegaciones de las partes.- El 3 de mayo de 2013 el Ayuntamiento demandado requirió a Bankim Habitat SL para que, en calidad de propietaria de la vivienda en cuestión, procediera a su inmediata ocupación.

Bankia presentó escrito de alegaciones en el que manifestaba que el propietario de dicho inmueble era SAREB, por lo que el Ayuntamiento dictó la resolución de 15 de julio de 2014 por la que se aprobó el cambio de titularidad y se le comunicó a SAREB que se había iniciado los actos de instrucción relativos al procedimiento previsto en el artículo 41.3 de la Ley 18/2007.

SAREB presentó escrito de alegaciones en el que alegaba la singularidad del traspaso de activos, su objeto social y la inexistencia de situación legal de desocupación de las viviendas de titularidad de SAREB, y su voluntad de cesión temporal de viviendas del SAREB para destinarlas al alquiler a precio asequible.

Por resolución de 14 de octubre de 2014 se declaró por el Ayuntamiento la situación anómala de la vivienda.

El objeto del presente recurso es la resolución del Ayuntamiento de Terrassa de 22 de enero de 2015 que desestimaba el recurso de reposición interpuesto por la recurrente frente a la resolución previa de 14 de octubre de 2014 a través de la cual, se declaraba la situación anómala de la vivienda sita en la Avda. de Barcelona 127, 6-2 del mencionado municipio.

La actora solicita que se declare la nulidad de la anterior resolución en base a los siguientes motivos: 1) se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido; 2) caducidad del procedimiento; 3) no se ha tenido en cuenta la singularidad del traspaso de activos a SAREB; 4) no se ha tenido en cuenta el objeto social de SAREB; 5) se impone al SAREB una serie de condiciones imposibles; 6) inexistencia de situación legal de desocupación de las viviendas de titularidad del SAREB; 7) la vivienda no se encuentra desocupada permanentemente y de forma injustificada.

La Administración demandada se opone a la demanda solicitando que se desestime y se confirme la resolución recurrida.

SEGUNDO.- La presente cuestión ya ha sido objeto de resolución por parte del Juzgado Contencioso Administrativo nº8 de esta ciudad en los autos de procedimiento ordinario 335/2015, en sentencia de 11/2017. Esta Juzgadora comparte íntegramente lo allí resuelto, procediendo a su reproducción:

"De las tantas veces citada Llei 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se traen seguidamente sus artículos 3.d), 5, 38.3.b), 41, 42, 113, 118.1 y 123.1.h):

- *Artículo 3. Definiciones. A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:*

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.

- *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 (...):

b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada.

(...) 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 38 Órdenes de ejecución (...)*

2. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a lo establecido por la presente ley y deben cumplir el principio de proporcionalidad administrativa. Asimismo, debe darse audiencia a las personas interesadas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución habilita a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas de ejecución forzosa, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 39 y 40: (...)

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 113

Título III. De la calidad del parque inmobiliario de viviendas

Capítulo III. Utilización anómala de las viviendas

- 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 118. Cuantía de las sanciones

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta 900.000 euros.

Artículo 123. Infracciones muy graves

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

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. (...).

No es la primera vez que este Juzgado y otros de este mismo orden y capital han debido pronunciarse sobre la legalidad, tanto de las resoluciones de incoación formal de expediente por utilización anómala de vivienda y de requerimiento para la ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que se considere adecuado, por un lado, como de las resoluciones de imposición de (sucesivas) multas coercitivas por incumplimiento de los plazos otorgados en los requerimientos para la ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que se considere adecuado, por otro lado, dictadas todas ellas por el Ayuntamiento de Terrassa siguiendo en lo esencial un procedimiento igual al de autos, si bien aquí lo jurisdiccionalmente impugnado es una actuación previa a la incoación formal del expediente consistente en actos preliminares de instrucción relacionados con la detección de la utilización y la situación anómala de vivienda.

Por citar algunas sentencias, por ejemplo, en relación a la legalidad de las resoluciones de iniciación de procedimiento por utilización anómala de vivienda y de requerimiento para la

ocupación mediante el régimen de uso que considere adecuado dictadas por el Ayuntamiento de Terrassa, las sentencias de este Juzgado números 372/2015, de 17 de diciembre (procedimiento ordinario número 469/20154-A), 151/2016, de 1 de junio (procedimiento ordinario número 566/2014-C), 317/2016, de 22 de diciembre (procedimiento ordinario número 137/2015-E), y la sentencia número 179/2015, de 31 de julio (procedimiento ordinario número 475/2014-2A) del Juzgado número 12, todas confirmatorias de la legalidad de la actuación administrativa. Se expresa en el Fundamentos de Derecho Segundo (se reproduce en parte) de esta última sentencia:

SEGUNDO. La Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, 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].

*La resolución que se impugna confirma la incoación del expediente contra la recurrente por la utilización anómala de la vivienda sita en *** de Terrassa, de conformidad con el art. 41.3 de la Ley 18/2007. Si bien con posterioridad a dicha resolución y por incumplimiento de lo confirmado en ella, se ha impuesto a la recurrente la multa coercitiva de 5.000 euros, no es esta última resolución, de 18 de septiembre de 2014, la que es objeto de recurso.*

El artículo 41 de citada Ley se remite al artículo 3d para definir qué debe entenderse por desocupación permanente de una vivienda. Según este último artículo, es aquella situación en la que la vivienda queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años, considerando 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.

La actora alega que cuando se iniciaron las actuación inspectoras todavía no habían transcurrido dos años desde que adquirió el pleno dominio de la finca mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de su título de adquisición. Sin embargo, según nota simple registral, el decreto de adjudicación fue dictado el 11 de abril de 2011, por lo que desde este día pudo presuntamente la actora tomar ya posesión de la finca, al no constar acreditado

documentalmente que solicitara auxilio judicial para el lanzamiento, no siendo la inscripción registral necesaria para adquirir la propiedad, por lo que a fecha 3 de mayo de 2013 ya habrían transcurrido dos años desde la adquisición del inmueble, que se consuma, no con la inscripción en el Registro, sino con la denominada “traditio”. En cualquier caso, la resolución que es objeto de recurso no es la resolución de 3 de mayo de 2013, que no se recurrió en su momento.

*Según consta en el expediente, en el seno de las actuaciones instructoras se realizó una visita a la vivienda por parte de los Servicios Técnicos de Inspección de Urbanismo en fecha 17 de octubre de 2013 (transcurridos ya más de dos años desde la inscripción registral), y se comprobó que la vivienda continuaba deshabitada. Además, según informe de Aigües de Terrassa, la vivienda no tenía dado de alta el servicio de suministro de agua a fecha 21 de febrero de 2014, habiendo sido dado de baja en diciembre de 2009. Por tanto, en la fecha en la que se dictó la resolución que se recurre, que acuerda la incoación de expediente por utilización anómala de la vivienda (4 de marzo de 2014), se había constatado por el Ayuntamiento que la vivienda había estado desocupada más de dos años desde que la actora adquirió su propiedad, sin que conste que la actora, con anterioridad a la incoación del expediente, realizara actuación alguna tendente a lograr la ocupación de la vivienda. La actora afirma que el día 21 de febrero de 2014 firmó un convenio de Colaboración con la Agencia de la Vivienda de Cataluña para promover la ocupación de viviendas. En este convenio se prevén una serie de actuaciones que debe llevar a cabo ***, sin que conste que las haya cumplido en relación a la vivienda a la que se refiere este procedimiento. En cualquier caso, no es desde el convenio sino desde la entrada en vigor de la ley 18/2007 que la actora resultaba obligada a realizar actuaciones tendentes a lograr la ocupación sus viviendas deshabitadas, sin que la firma de un convenio suponga la realización de ningún tipo de actuación tendente a lograr tal ocupación. Alega la demandante que la vivienda se encontraba anunciada en la web de *** para su venta. En prueba de esta alegación aporta como documento nº 2 la impresión de un anuncio en una página web, que no prueba que en la fecha en la que se incoó este expediente, dicho anuncio estuviera colocado, pues la fecha que figura en el documento es de 2 de marzo de 2015. En cualquier caso, este anuncio de venta, al poder presumirse que la actora conoce la mala situación del mercado inmobiliario, tampoco tendría la consideración de actuación bastante para promover la ocupación de la vivienda.*

En definitiva, se considera que la incoación del expediente por utilización anómala de la vivienda es conforme a Derecho, al haberse comprobado por la Administración que la vivienda se encontraba en situación anómala, por haber estado desocupada más de dos años, estando en posesión de la actora, y constanding que ésta había desatendido los requerimientos anteriormente realizados para la ocupación de la vivienda y los ofrecimientos realizados por la Administración de ceder la vivienda a su favor para gestionarla en régimen de alquiler”.

Y por ejemplo en lo concerniente a las resoluciones de imposición de (sucesivas) multas coercitivas por incumplimiento de los plazos otorgados en los requerimientos para la ocupación

de la vivienda mediante el régimen de uso que se considere adecuado dictadas por el Ayuntamiento de Terrassa, por ejemplo, la sentencia de este Juzgado número 317/2016, de 22 de diciembre (procedimiento ordinario número 137/2015-E) y la sentencia de 20 de octubre de 2015 (procedimiento abreviado número 147/2015-B) del Juzgado de lo Contencioso Administración número 13 de Barcelona, confirmatorias de la legalidad de la actuación administrativa. Se reproduce seguidamente el Fundamento de Derecho Tercero de esta última: **"TERCERO.** *El examen de la cuestión de fondo de la presente controversia nos exige el previo análisis de la normativa de aplicación. En este caso nos referimos a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda de Cataluña 2007 (LDV), y en el concreto caso que nos ocupa el art. 113 que regula: 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".

Tras la normativa expuesta y como acertadamente expone la administración demandada la parte actora funda su demanda a la resolución municipal de 26 de enero de 2015, por la que se impone una multa coercitiva por incumplimiento de una resolución de fecha 8 de septiembre de 2014, resolución que junto a la que dio origen a la misma, de fecha 3 de junio de 2013, no fueron impugnadas por recurridas, por lo devinieron actor firmes y consentidos.

Y precisamente, en dichos actos, contienen un requerimiento de ocupación que, al haber sido incumplido, da lugar a una multa coercitiva, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 99.1 LRJPAC y 113.1 y 113.2 de la LDV, sin que la imposición de dichas multas implique-contrariamente a lo manifestado por la actora- vulneración de reserva legal alguna, ya que en ninguno de los preceptos legales citados, se establece como presupuesto para la imposición de multas coercitivas la previa imposición de una sanción.

Sobre este particular valga decir que la parte actora no ha dado cumplimiento al requerimiento de ocupación, que se efectuó por primera vez en resolución de 3 de junio de 2013.

Insistimos, pues, en la no vulneración del principio de reserva legal pues en aplicación del citado que el art. 113.1 de la LDV, establece específicamente que las multas coercitivas, podrán imponerse: "cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida".

Y en concordancia el art. 5 de la LDV, establece expresamente que la desocupación permanente de una vivienda, supone el incumplimiento de su función social.

Tras lo expuesto debemos recordar que en fechas 3 de junio de 2013 y 8 de septiembre de 2014, se requirió a la actora, para que procediera a su ocupación, en cumplimiento de dicha función social, cosa que no hizo. Por ello, entra en juego el art. 123.(h) de la LDV, en concordancia con lo dispuesto en el citado 113,1, resultando de todo ello, la imposición de la multa coercitiva ahora impugnada.

Llegados a este punto no puede tomarse en consideración la tesis actora que sostiene que las multas coercitivas tienen cabida en el marco de un expediente sancionador. Dicha interpretación debe ser rechazada pues no se deriva ni de la regulación citada en la LDV, ni con la naturaleza no sancionadora de las multas coercitivas.

A ello debemos añadir que de igual modo tampoco la ley exige llevar a cabo todas las medidas de fomento del art. 42, previa la imposición de la multa coercitiva impuesta, puesto que tales medidas no son precisas ni para hacer cumplir la función social de la propiedad establecida en el art. 5 (que es imperativa para el propietario), ni para constatar formalmente que la vivienda vacía está siendo objeto de una utilización anómala, al estar desocupada.

Este requisito es necesario sólo para la apreciación de una infracción muy grave en materia de calidad del parque inmobiliario conforme al art. 123 (h) de la ley (“mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas establecidas en los apartados 1 a 5 del artículo 42”).

Recordemos una vez más que el objeto del presente recurso no se dirime en ningún momento la imposición de ninguna sanción como consecuencia de la tramitación de ningún procedimiento sancionador. Nos encontramos ante un procedimiento no sancionador que ordena la ocupación y declara la utilización anómala de la vivienda.

En este orden de ideas, lo cierto es que todas y cada una de las medidas de fomento previstas en el art. 42, apartados 2, 3 y 4 (dado que el apartado 5 es meramente optativo), fueron ya desplegadas antes de iniciar actuaciones contra la desocupación por más de dos años de la vivienda controvertida, desocupación, por cierto, nunca negada por la parte actora. Debe destacarse que, efectivamente, estas medidas de fomento mencionadas en la ley ya habían sido desarrolladas tanto a nivel estatal (ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de viviendas); como a nivel autonómico (plan de vivienda catalán aprobado por Decreto 13/2010 de 2 de febrero cuya vigencia fue prolongada por el Decreto 171/2012 de 27 de diciembre y finalmente sustituido por el vigente Decreto 75/2014 de 27 de mayo); y también a nivel del Ayuntamiento de Terrassa, en coordinación con el nivel autonómico, ya que se han firmado, desde mediados de la década pasada, diversos acuerdos y convenios con la Agencia catalana de la vivienda, y se han desarrollado diversas actividades de fomento mediante la sociedad municipal de Terrassa. -expuesto por la administración demandada-.

Debemos concluir este apartado destacando que la actora no ha probado, ni en vía administrativa ni en vía jurisdiccional, que tuviera la más mínima intención de colaborar con

la Administración y/o de poner a su disposición la vivienda afectada, pese a las múltiples ofertas y alternativas posibles.

En lo referente a la alegada falta de proporcionalidad de la multa coercitiva, debe tenerse en cuenta lo que establece el art. 113 de la LDV, en el que se establece que la cuantía de la multa, no puede superar el 20% de la multa sancionadora impuesta por la infracción cometida

En el presente caso, el incumplimiento del deber de ocupación, se tipifica como una infracción muy grave (art. 123.1-h-,LDV), que se sanciona con multas de hasta 900.000-€. Es obvio que la multa coercitiva impuesta, resulta a todas luces proporcional-.

En consecuencia, la multa coercitiva impuesta es perfectamente ajustada y proporcional a la falta de cumplimiento de la obligación impuesta, y a la capacidad económica de la mercantil actora.

Por último, en relación con la tasa que se ha devengado en aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza debe recordarse que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 30 de la misma, la tasa se devenga, en el momento de iniciarse la actividad municipal o la prestación del servicio.

Los requerimientos impuestos y la multa coercitiva exigida, son producto de unas diligencias preliminares (previas a la apertura del expediente administrativo HADI 507/2013), que constan detalladas en los antecedentes de la primera de las diferentes resoluciones que han sido notificadas (folio 2 del expediente administrativo).

Por todo lo expuesto debemos concluir que la tasa se ajusta perfectamente a derecho, y que tiene encaje legal en el art. 20 de la Ley 2/2004.por lo que resulta claro que la tasas es adecuada a derecho, atendido el hecho que ha sido la omisión actora del requerimiento lo que ha ocasionado la actuación municipal.

Por lo que rechazados en su totalidad los motivos impugnatorios procede la desestimación del presente recurso".

CUARTO. En el supuesto de autos hay constancia de las actuaciones y las resoluciones siguientes (expediente número HADI 40-2013).

1. Según informe de inspección municipal la vivienda propiedad Bankia Habitat, S.L., emplazada en Avda de Barcelona 127, 6-2, según se desprende de la consulta de bases de datos del catastro y de la tasa de residuos municipales, "*no es troba habitat*".

2. La resolución 4309 de 3 de mayo de 2013 (notificada en fecha 27 de mayo de 2013), por la que se insta a la propiedad, Bankia Habitat, SL, para que incorpore de forma inmediata al mercado la vivienda deshabitada detectada mediante el régimen de uso que considere adecuado, por la que se le ofrece la posibilidad de su cesión a la Administración para la gestión de la misma en régimen de alquiler otorgándole un plazo de un mes para comunicar si acepta dicha alternativa ofrecida, por la que se le advierte que transcurridos los plazos otorgados (inmediata ocupación mediante el régimen de uso que considere adecuado o un mes para ponerla a disposición de la Administración para que la gestione en régimen de alquiler) se podrá incoar el correspondiente expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad a los efectos legalmente previstos, previa tramitación de un expediente

contradictorio, conforme a lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo, y en concordancia con la Ley del derecho a la vivienda, y por la que se le da trámite de alegaciones por plazo de 10 días.

3. En relación a ello, la interesada, Bankia Habitat, S.L.U., presenta escrito por el que pone en conocimiento del ayuntamiento que no es la titular actual de la vivienda por haber sido cedida a Sareb en virtud de la escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2012.

4. Por oficio de 20 de septiembre de 2014 de Director de Servicios de Urbanismo, Planificación Territorial y Grandes Estructuras, se pone en conocimiento de Sareb de la existencia de aquellas diligencias preliminares interesando que en el plazo máximo de 10 días manifiesten lo que al respecto consideren conveniente, a los efectos de proceder con la continuación del expediente. Nada dice al respecto la propietaria de la vivienda Sareb ni solicita vista del expediente que contiene aquellas actuaciones preliminares.

5. Por resolución 6712 de 15 de julio de 2014 (notificada en fecha 13 de agosto de 2014), se aprueba el cambio de titularidad del expediente iniciado por utilización anómala de la propiedad de referencia HADI 40/2003 a nombre de Sareb, actual propietaria de la vivienda, se comunica a ésta que se han iniciado los actos de instrucción relativos al procedimiento previsto en el artículo 41.3 de la Ley del derecho a la vivienda por utilización anómala de la vivienda consistente en su desocupación permanente e injustificada por un plazo de más de dos años, se otorga a Sareb un plazo máximo de 10 días para que justifique y acredite el estado de ocupación del inmueble o en su caso la concurrencia de las causas justificativas de su desocupación previstas en el artículo 3.d) de la Llei 18/2007 o alternativamente en caso de desocupación injustificada ofrecer la posibilidad como medida de fomento de las previstas en el artículo 42 de la Llei 18/2007 de ceder la gestión en régimen de alquiler de la vivienda vacía a favor de la Administración y para el caso de no concurrir ninguna de las causas justificativas de aquel artículo 3.d) de la Llei 18/2007 requerirle para que en el plazo de 10 días proceda a la inmediata ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que considera adecuado o alternativamente comunique al ayuntamiento su conformidad a cederle la vivienda deshabitada para que pueda gestionarla en régimen de alquiler, en cuyo caso habrá de presentar la documentación que allí se menciona, y todo con las advertencias siguientes en casos de sucesivos incumplimientos de lo ordenado: a) se dará por concluida la fase de instrucción iniciada y se incoará formalmente el correspondiente expediente por utilización anómala de la vivienda ex artículo 41.3 de la Llei 18/2007 con la imposición de la tasa preceptiva; b) se podrá incoar el correspondiente expediente para la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad a los efectos legalmente previstos, previa tramitación de un expediente contradictorio, conforme a lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo, y en concordancia con la Ley del derecho a la vivienda, y por la que se le da trámite de alegaciones por plazo de 10 días; c) se podrá incoar el correspondiente expediente sancionador por comisión de la infracción muy grave del artículo 123.1.h) de la Llei 18/2007.

7. Por escrito presentado en fecha 1 de septiembre de 2014 Sareb solicita del ayuntamiento que se acumulasen las distintas resoluciones dictadas en relación a diferentes inmuebles que se

encontraban desocupados, al existir identidad entre los mismos.

8. Dichas alegaciones se desestiman por resolución de 20 de octubre de 2014, que fueron confirmadas en resolución de 21 de enero de 2015.

9. Consta informe de inspección municipal de 11 de marzo de 2015, conforme al cual *"En el moment de la visita i després de les comprovacions pertinents es constata que l'habitatge no es troba habitat. No obstant això, hi ha petits indicis que podrien ser indicadors de que s'estigui habitat"*.

Pues bien, las actuaciones preliminares de instrucción, en cualquier caso previas a la incoación formal de expediente por utilización anómala de la vivienda *ex* artículo 41.3 de la Ley 18/2007 (se desconoce por el Juzgado si se ha producido dicha incoación formal o posteriores actuaciones en el marco de dicho expediente HADI 40/2013, en cualquier caso aquí no jurisdiccionalmente recurridas y por tanto ajenas al objeto de este recurso) son respetuosas en lo procedimental y en lo material con la regulación contenida en la Llei 18/2007 y en la Ley 30/1992, a la sazón vigente. En lo procedimental, ha de significarse que se tratan las impugnadas de actuaciones de instrucción para la determinación, conocimiento y comprobación de datos concernientes a la detección de la utilización y la situación anómala de la vivienda, con audiencia de la interesada nueva propietaria tras el cambio de titularidad del expediente (también incluso antes de dicha novación subjetiva) y no hay razón jurídica suficiente para concluir la alegada caducidad del procedimiento en esa fase preliminar de instrucción ni la concurrencia de vicio procedimental alguno de nulidad o anulabilidad causante de indefensión. En cuanto al fondo, los alegatos de la actora concernientes a que la resolución de 21 de enero de 2015 es inválida *"por no haber tenido en consideración la singularidad del traspaso a Sareb"*, *"al no haberse tenido en cuenta el objeto social de Sareb"*, *"ya que su cumplimiento supondría la imposición a Sareb, de una serie de condiciones imposibles"*, *"debido a la inexistencia de situación legal de desocupación de las viviendas de titularidad de Sareb"*, *"ya que, en ningún caso el inmueble objeto del presente recurso se hallaba desocupado permanentemente y de forma injustificada y, por tanto, parte de una premisa errónea, pues no se cumple la situación de hecho tipificada, debido a que el inmueble no puede considerarse en situación anómala de desocupación permanente"* vienen contestadas en lo esencial y con acierto en las resoluciones impugnadas, al respecto la fundamentación más arriba reproducida contenida en la resolución de 14 de octubre de 2014, debiéndose significar: 1. En cuanto a la novación subjetiva del expediente: la situación de desocupación definida en la Llei 18/2007 viene referida a las condiciones objetivas de la vivienda, la inexistencia de ocupación por más de dos años, sin exigir la condición de que durante dicho período el inmueble se encuentre en manos del mismo titular, sin pasar por alto que el cambio de titularidad no es causa justificativa de la desocupación ni interrumpe aquel plazo de dos años *ex* artículo 3.d). En este sentido, el expediente de intervención administrativa al amparo de la Llei 18/2007 tiene como epicentro la vivienda en sí misma y la desocupación permanente e injustificada. En lo concerniente a la singularidad del traspaso a Sareb y el objeto social y la vigencia limitada de ésta en el tiempo:

las actuaciones preliminares impugnadas dictadas en aplicación de la Llei 18/2007 no son incompatibles con la Ley 9/2012 y el Decreto 1559/2012. Y en general, aquella ley catalana, una vez se detecta y se acredita que la vivienda se encuentra deshabitada más de dos años de forma injustificada, obliga a su ocupación, lo que no imposibilita su comercialización por medio de la gestión directa por la propiedad (alquiler, por ejemplo), la venta a un nuevo adquirente o incluso la cesión temporal a favor de la Administración en régimen de alquiler, medidas éstas de actuación posibles tratándose de una vivienda deshabitada de forma injustificada no contrarias al objeto social de la Sareb de conformidad con la normativa legal y reglamentaria que la disciplina. En cualquier caso, en el marco de las diligencias preliminares y de instrucción aquí impugnadas el advertido requerimiento de ocupación solo se hace efectivo tras la inclusión del mismo en la resolución de incoación formal del procedimiento del llamado expediente por utilización anómala de vivienda y de requerimiento para la ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que se considere adecuado, incoación formal que, como se dijo, no consta acordada y resulta en su caso ajena a este recurso. 3. En relación a la situación de desocupación permanente de la vivienda: el ayuntamiento detecta que al menos desde 11 de febrero de 2009 la vivienda se encuentra vacía de forma permanente e injustificada y efectúa las oportunas advertencias contenidas en la Llei 18/2007, previas a la incoación formal del expediente por utilización anómala, siendo que Sareb propietaria de la vivienda desde el 21 de diciembre de 2012 no rebate aquella desocupación de la vivienda de autos detectada a través de aquellas actuaciones preliminares objeto de impugnación.

Así las cosas y por las razones expuestas procede rechazar que las actuaciones municipales impugnadas integrantes del expediente administrativo HADI 40/2013, sean contrarias a Derecho, y con ello procede la desestimación del recurso *ex* artículo 68.2 y 70.1 de la Ley 29/1998, reguladora de esta jurisdicción.

SEXTO. A tenor de los artículos 68.2 y 139.1 de la vigente Ley reguladora de esta Jurisdicción, modificado este último por Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, las costas procesales se impondrán en primera o en única instancia a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones en la sentencia o en la resolución del recurso o del incidente, salvo que el órgano judicial razonándolo debidamente aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición. Sin que obste a ello, en su caso, la falta de solicitud expresa de condena en costas por las partes, toda vez que tal pronunciamiento sobre costas es siempre obligado o imperativo para el fallo judicial, sin incurrir por tal razón en vicio de incongruencia procesal *ultra petita partium* (artículos 24.1 de la Constitución, y 33.1 y 67.1 de la Ley 29/1998, de esta jurisdicción), al concernir dicha declaración judicial a una cuestión de naturaleza jurídico procesal, de conformidad con el dictado del artículo 68.2 de la Ley Jurisdiccional y de una reiterada jurisprudencia tanto constitucional como contenciosa administrativa (entre otras, sentencias del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 53/2007, de 12 de marzo, y 24/2010, de 27 de abril; y

sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de febrero de 1991). Se recoge así el principio del vencimiento mitigado, que deberá conducir aquí a la no imposición de costas habida cuenta que la singularidad de la cuestión debatida veda estimar que se halle ausente en el caso actual *iusta causa litigandi*, de dudas de derecho, en los términos de la controversia de autos con algún pronunciamiento judicial de signo diverso.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y resolviendo siempre dentro del límite de las pretensiones deducidas por las partes en sus respectivas demanda y contestación a la demanda, se dicta el fallo siguiente.

FALLO

En atención a lo expuesto, he decidido: DEBO DESESTIMAR el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (SAREB) contra la resolución del Ayuntamiento de Terrassa de 22 de enero de 2015 que desestimaba el recurso de reposición interpuesto por la recurrente frente a la resolución previa de 14 de octubre de 2014 a través de la cual, se declaraba la situación anómala de la vivienda sita en la Avda. de Barcelona 127, 6-2 del mencionado municipio. PROCEDE CONFIRMAR la resolución recurrida al ser conforme a derecho. NO HACER expresa condena en costas.

Notificada y ejecutoriada que sea la resolución, comuníquese a la Administración demandada para su cumplimiento, con devolución del expediente administrativo.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación.

Así, por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación a la causa, quedando el original en el libro de resoluciones definitivas de este Juzgado, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido dada, leída y publicada en el día de su fecha por el Sr. Magistrado que la suscribe, de lo que yo, el Secretario, doy fe.