

CARMEN RIBAS BUYO
Procurador de los Tribunales

FECHA NOTIFICACION :24/03/17
M/ REF.: 7831
LETRADO:EMILI PANZUELA MONTERO
FINE PLAZO:

**JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO 13
BARCELONA
PROCEDIMIENTO ORDINARIO 335/2015-F**

Parte actora: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB

Representante: Francisco José Abajo Abril, Procurador de los Tribunales

Letrada: Rosa Vidal Monferrer

Parte demandada: Ayuntamiento de Terrassa

Representante: Carmen Ribas Buyo, Procuradora de los Tribunales

Letrado: Emilio Panzuela Montero

SENTENCIA nº 76/2017

En Barcelona, a 20 de Marzo de 2017

Vistos por Genoveva Hernando Morales, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 13 de Barcelona los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO, instados por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB, representado por Procurador Francisco José Abajo Abril y con Letrada Rosa Vidal Monferrer, siendo demandado el Ayuntamiento de Terrassa representado por Procuradora Carmen Ribas Buyo y con Letrado Emilio Panzuela Montero, en el ejercicio que confieren la Constitución y las Leyes, ha pronunciado la presente Sentencia con arreglo a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de SAREB se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución 799 de 22 de Enero de 2015 desestimatoria del recurso de reposición interpuesto frente a la resolución de 17 de Octubre de

2014 por la que se declaró en situación anómala la vivienda sita en calle Antonius Pius 189, 3º, de Terrasa (expediente de gestión urbanística HADI/101/2013).

Interesa en la demanda se dicte sentencia acordando la nulidad y no conformidad a derecho del procedimiento administrativo HADI 101/2013 en su integridad y expresamente la resolución de 22 de Enero de 2015 desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por Sareb frente a la resolución de 17 de Octubre de 2014, con imposición a la demandada de las costas procesales.

SEGUNDO.- Por la representación de la demandada se presentó escrito contestando y oponiéndose al a misma, interesando se dicte sentencia desestimatoria del recurso con condena en costas a la demandada.

TERCERO.- La cuantía del presente recurso es indeterminada.

CUARTO.- Propuesta y admitida prueba documental, las partes presentaron sus conclusiones.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El presente recurso tiene como objeto impugnar la resolución de 22 de Enero de 2015 dictada por la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio de Terrasa desestimando el recurso de reposición interpuesto por la recurrente frente a la resolución de 17 de Octubre de 2014. Tal resolución desestimó las alegaciones efectuadas por SAREB ratificando la resolución 7395, de 5 de Septiembre de 2014, dictada por el Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrasa recaída en el expediente HADI 101/2013 relativa a la vivienda sita en calle Antonius Pius 189, 3º, de Terrasa.

La resolución 7395, de 5 de Septiembre, aprobó el cambio de titularidad del expediente iniciado por utilización anómala de la propiedad a nombre de Sareb, actual propietaria de la vivienda, comunicó 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, otorgó a la actual propietaria Sareb un plazo máximo de 10 días para que justificase y acreditase el estado de ocupación del inmueble o en su caso la

conurrencia de las causas justificativas de su desocupación previstas en el artículo 3.d) de la Ley 18/2007 o alternativamente en caso de desocupación injustificada ofrecer la posibilidad como medida de fomento de las medidas previstas en el artículo 42 de la Ley 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 Ley 18/2007 requerirle para que en el plazo de 10 días procediera a la inmediata ocupación de la vivienda mediante el régimen de uso que considerase adecuado o alternativamente comunicase al ayuntamiento su conformidad a cederle la vivienda deshabitada para que pudiera gestionarla en régimen de alquiler, con advertencia de que en caso de incumplimiento se daría por concluida la fase de instrucción iniciada y se incoaría formalmente el correspondiente expediente por utilización anómala de la vivienda ex artículo 41.3 de la Ley 18/2007 con la imposición de la tasa preceptiva; Se podría 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; Se podría incoar el correspondiente expediente sancionador con multas que pueden llegar a 900.000 euros por comisión de la infracción muy grave del artículo 123.1.h) de la Ley 18/2007.

Presentadas alegaciones por SAREB por escrito con entrada 10 de Octubre de 2014 -folio 56EA- interesando "se declare no resultar procedente la cesión de la vivienda objeto de este procedimiento así como no haber lugar a la imposición de sanción alguna a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, acordando dejar sin efecto la notificación, remitida, así como el archivo de las actuaciones sin más trámite", las mismas fueron desestimadas por resolución de 17 de Octubre de 2014, resolución 8867, que ratificó la resolución 7395 de 5 de Septiembre.

Recurrida en reposición, es desestimado tal recurso por resolución 799 de 22 de Enero de 2015, objeto del presente procedimiento.

El artículo 3.d de la Ley 18/2007, de 28 de Diciembre, del derecho al a vivienda, establece una serie de definiciones a efectos de la misma, y su apartado d) señala como a efectos de la Ley se entiende por vivienda vacía "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”.

El artículo 41 establece en su apartado 1 establece como situación anómala de una vivienda “a) La desocupación permanente, definida por el artículo 3.d”. Y el apartado 3 dispone “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”.

Alega la recurrente que la resolución es inválida al haber incumplido la obligación de resolver en plazo el procedimiento administrativo que preceptúan los apartados 3a y 4 del artículo 42 y el artículo 44.2 de la Ley 30/1992, habiéndose producido caducidad del procedimiento. Así, mantiene que a falta de un plazo específicamente previsto, debe aplicarse la previsión legal del artículo 42 de la Ley 30/1992, la previsión de que cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen un plazo máximo éste será de tres meses.

No cabe apreciar caducidad dado que las actuaciones previas realizadas no formaban parte del expediente, siendo actuaciones preliminares de instrucción, de comprobación de la situación de la vivienda, en cualquier caso previas a la incoación formal de expediente por utilización anómala de la vivienda artículo 41.3 de la Ley 18/2007. No cabe mantener como hace la recurrente que el procedimiento se iniciara por resolución de 3 de Mayo de 2013 y que por tanto no se haya resuelto en plazo encontrándonos ante actuaciones de instrucción, con audiencia de la recurrente como nueva propietaria de la vivienda al producirse el cambio de titularidad. Por tanto procede desestimar tal alegación de la recurrente.

Mantiene la recurrente que la resolución de 22 de Enero de 2015 es inválida por adolecer el procedimiento de defectos que invalidan toda su tramitación al haberse vulnerado lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Constitución, el título III de la LRJPAP-CAT y el Título III de la LRJPAC. Por ello solicita se declare nula, con arreglo al artículo 62.1.e de la Ley 30/1992, la resolución de 27 de Enero de 2015 por derivar de un procedimiento en que se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento establecido. La demandada se opone. De las actuaciones no resulta la vulneración del procedimiento establecido. Ante la situación de la vivienda sita en calle Antonius Pius 189, 3º, de Terrasa, se llevaron a cabo actuaciones tendentes a la

comprobación de la situación de la misma. Se dio audiencia a la nueva titular de la vivienda a fin de que pueda realizar alegaciones, no existiendo por tanto indefensión para SAREB, cumpliendo lo preceptuado en el artículo 41 de la Ley en cuanto a la necesidad de tener en cuenta las alegaciones del titular de la vivienda. No resultando que las actuaciones se han desarrollado sin sujeción al procedimiento establecido, no ha lugar a la nulidad interesada.

Alega la recurrente que la resolución de 22 de Enero de 2015 es inválida al no haber tenido en cuenta la singularidad del traspaso a SAREB invocando la Ley 9/2012 de 14 de Noviembre, de Reestructuración y Resolución de entidades de crédito, en la que se sustenta la existencia misma del Sareb, y el objeto social del SAREB. Las alegaciones de la recurrente no pueden prosperar, compartiendo esta Juzgadora el sentido de otras sentencias dictadas por Juzgados de lo Contencioso Administrativo de este partido judicial respecto de la compatibilidad entre el objeto social del SAREB y las actuaciones objeto del procedimiento, entre otras la Sentencia 12/2017 de 26 de Enero del JCA 8 que dispone *“En lo concerniente 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”*.

Nada impedía al SAREB comercializar la vivienda sita en Calle Antonius Pius 189, 3º, de Terrasa, de conformidad con su objeto social “la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que les transfieran las entidades de crédito...” sin que tener un plazo máximo fijado de 15 años autorice a vulnerar las previsiones de la Ley 18/2007 respecto de la ocupación de la vivienda vacía.

Pese a mantener el SAREB que la desocupación de la vivienda no era voluntaria, que está haciendo todo lo posible para que las viviendas sean ocupadas, que la totalidad de la cartera del Sareb se encuentra ofertada al

mercado, sin que pueda atribuirse a SAREB una utilización anómala de la vivienda o un incumplimiento de la función social de la propiedad, de las actuaciones resulta que la vivienda se encontraba desocupada, vacía, desde más de dos años atrás -así baja del servicio de suministro de aguas en 14/03/2011, folio 8 EA-. Las causas justificadas para que la vivienda permanezca desocupada aparecen previstas en el propio artículo 3.d de la Ley 18/2007 “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”, sin que la recurrente acredite la concurrencia de ninguna de tales razones. El cambio de titularidad del inmueble, en este caso el no controvertido cambio de Bankia a Sareb, no aparece legalmente establecido para justificar que la vivienda se encuentre vacía. Como señala la resolución de 17/10/2014 *“la situació de desocupació definida a la LDH ve, doncs, referida a les condicions objectives de l'habitatge la inexistència d'ocupació per més de dos anys- sense exigir la condició de que durant aquest període l'immoble es trobi en mans del mateix titular. I tampoc contempla específicament el canvi de titularitat com a causa justificativa de la situació de desocupació, per la qual cosa es clar que aquest possible canvi no interromp el termini de dos anys previst al article 3.d de la LDH”*.

Así el supuesto objetivo previsto en la norma consiste en el transcurso de dos años sin ocupar la vivienda, independientemente de que haya tenido durante tal periodo uno o más propietarios.

Por tanto, resulta acreditado que la vivienda llevaba más de dos años desocupada sin que concurriera ninguna de las circunstancias justificativas previstas en el artículo 3 de la Ley 18/2007.

Respecto de las manifestaciones relativas a que la resolución de 22 de Enero de 2015 es inválida por imponer condiciones imposibles, por no poder cumplir lo acordado en 10 días, no puede olvidarse que su objeto social es “la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que les transfieran las entidades de crédito...” Ni en las alegaciones formuladas por SAREB el 10 de Octubre de 2014 ni en el escrito interponiendo recurso de reposición frente a la resolución de 17/10/2014, que dan lugar a la resolución objeto del presente procedimiento, realiza ninguna alegación realiza sobre la imposibilidad de cumplir en 10 días. Resulta de las actuaciones que meses después aún no se había procedido al cumplimiento, así el último folio del

expediente recoge que a fecha 12/03/2015 la vivienda permanecía no habitada. Por tanto procede desestimar esta alegación de la recurrente.

Por lo anterior, resultando acreditado que la vivienda sita en calle Antonius Pius 189, 3º, de Terrasa estuvo desocupada durante más de dos años, como mínimo desde Marzo de 2011 hasta Marzo de 2015, que la titular de la vivienda es Sareb y que no concurre ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 3.d de la Ley 18/2007 para justificar que se encuentre desocupada -razones laborales, cambio de domicilio por una situación de dependencia, abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población ni que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución- sin que legalmente se admitan otros supuestos que justifiquen la desocupación, tramitándose las actuaciones con arreglo a las previsiones legales, procede desestimar el recurso confirmando la resolución recurrida.

SEGUNDO.- Costas. El artículo 139 de la LJCA, en la redacción dada por el artículo 3.11 de la Ley 37/2011, de 10 octubre 2011, de medidas de agilización procesal, establece que: *“1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad”*.

Suscitando el presente caso dudas de derecho y ante la ausencia de Jurisprudencia que interprete los preceptos aplicados, no procede expresa imposición de costas a ninguna de las partes.

TERCERO.- Recurso. Con arreglo al artículo 81.1.a) de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa frente a esta sentencia cabe recurso de apelación.

Vistos los preceptos legales citados y los de general aplicación

FALLO

DESESTIMO el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria -SAREB- frente a la resolución 799 de 22 de Enero de 2015 de la Teniente de Alcalde del Área de Planificación Urbanística y Territorio del Ayuntamiento de Terrassa que desestima el recurso de reposición interpuesto el 15 de Enero de 2015, sin expresa condena en costas.

Notifíquese a las partes esta sentencia advirtiéndoles que frente a la misma puede interponerse en este Juzgado recurso de apelación en un plazo de quince días desde el siguiente al de su notificación para su resolución por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

Así por esta Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos originales, definitivamente juzgando en primera instancia, la pronuncio, mando y firmo.

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