

CARMEN RIBAS BUYO
Procurador de los Tribunales

FECHA NOTIFICACION :31/03/17
M/ REF.: 7821
LETRADO: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 337/2015 - B

SENTENCIA Nº 78/2017

En Barcelona, a 28 de marzo de 2017

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 337/2015, derivados del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales D. FRANCISCO JOSÉ ABAJO ABRIL y asistida por la Letrada DÑA. ROSA VIDAL MONFERRER, contra el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, representado por la Procuradora de los Tribunales DÑA. CARMEN RIBAS BUYO y asistido por el Letrado D. EMILIO PANZUELA MONTERO; siendo la actuación administrativa impugnada la Resolución número 692, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 102/2013 en fecha 21 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. frente a la Resolución número 8.868, de fecha 17 de octubre de 2014, por la que se desestiman las alegaciones y se ratifica la Resolución número 7.398, de fecha 5 de septiembre de 2014; todas ellas relativas a la vivienda sita en la calle Doctor Pearson, número 46 de Terrassa; dicto la presente Sentencia

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 2 de octubre de 2015 el Procurador de los Tribunales D. FRANCISCO JOSÉ ABAJO ABRIL, en nombre y representación de la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., interpuso recurso contencioso-administrativo frente a la Resolución número 692, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 102/2013 en fecha 21 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS

PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. frente a la Resolución número 8.868, de fecha 17 de octubre de 2014, por la que se desestiman las alegaciones y se ratifica la Resolución número 7.398, de fecha 5 de septiembre de 2014; todas ellas relativas a la vivienda sita en la calle Doctor Pearson, número 46 de Terrassa.

SEGUNDO.- Por Decreto de fecha 6 de noviembre de 2015 se tuvo por interpuesto el anterior recurso y se acordó requerir el expediente administrativo a la correspondiente Administración Pública.

TERCERO.- Con fecha de 24 de febrero de 2016 el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA presentó el expediente administrativo de referencia.

CUARTO.- Con fecha de 22 de abril de 2016 el Procurador de los Tribunales D. FRANCISCO JOSÉ ABAJO ABRIL, en nombre y representación de la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., presentó demanda frente al AYUNTAMIENTO DE TERRASSA.

QUINTO.- Con fecha de 17 de junio de 2016 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 Auto de fecha 27 de junio de 2016 se fijó la cuantía del presente procedimiento en indeterminada.

SÉPTIMO.- Por Auto de fecha 6 de julio de 2016 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 15 de noviembre de 2016.

OCTAVO.- Con fecha de 22 de diciembre de 2016 la parte actora presentó escrito de conclusiones. Asimismo, con fecha de 7 de febrero de 2017 el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, a través de su representación procesal, presentó escrito de conclusiones.

NOVENO.- Por Diligencia de Ordenación de fecha 28 de febrero de 2017 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 692, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 102/2013 en fecha 21 de enero de

2015, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. frente a la Resolución número 8.868, de fecha 17 de octubre de 2014, por la que se desestiman las alegaciones y se ratifica la Resolución número 7.398, de fecha 5 de septiembre de 2014; todas ellas relativas a la vivienda sita en la calle Doctor Pearson, número 46 de Terrassa.

En toas estas 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 17 de octubre de 2014, que a su vez confirma la de 5 de septiembre de 2014.

En esta Resolución de fecha 5 de septiembre de 2014, el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA aprueba el cambio de titularidad del inmueble de referencia (la vivienda sita en la calle Doctor Pearson, número 46 de Terrassa), comunica a la actora que se han iniciado los actos de instrucción relativos al procedimiento de utilización anómala de dicha vivienda, otorga a la actora un plazo de diez días para que justifique y acredite el estado de ocupación del inmueble o, en caso de que no exista causa justificativa de la falta de ocupación, le requiere para que proceda a su inmediata ocupación o comunique su conformidad a cederlo al Ayuntamiento para alquiler social. Además, se advierte a la actora de la posibilidad de dar por concluida la fase de instrucción e incoar formalmente el correspondiente expediente por utilización anómala de vivienda, de la posibilidad de incoar expediente para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y de la posibilidad de incoar procedimiento sancionador.

La parte actora impugna estas resoluciones por varios motivos.

Así, en primer lugar, considera que todas las resoluciones son nulas por haberse dictado en un procedimiento en el que existen vicios que invalidan su tramitación. Estos vicios serían dos. El primero de ellos consistiría en que el Ayuntamiento, en la Resolución de fecha 5 de septiembre de 2014, no debería haber decretado la sucesión de la actora en la posición de la entidad Bankia, S.A. (anterior propietaria de la vivienda), sino que debería haber archivado el primer procedimiento y haber incoado otro. El segundo se refiere a la duración del procedimiento y a su caducidad. Así, la actora considera que el procedimiento se inició en fecha 3 de mayo de 2013 y que, por tanto, en el momento de dictarse las posteriores resoluciones habría transcurrido el plazo de tres meses previsto en el artículo 42.3 de la Ley 30/1992.

En segundo lugar, entiende que las resoluciones son inválidas por no haber tenido en cuenta el traspaso de la vivienda a la actora, de conformidad con la Ley 9/2012 y el Real Decreto 1.559/2012.

En tercer lugar, y en relación con lo anterior, considera que las resoluciones son nulas por no haber tenido en cuenta el objeto social de la entidad actora,

determinado por la Disposición Adicional Séptima de Ley 9/2012 y el artículo 17 del Real Decreto 1.559/2012.

En cuarto lugar, alega que las resoluciones le imponen una obligación imposible. Así, indica que el plazo concedido por Ley para la consecución de sus objetivos es de quince años y que, dado el volumen de viviendas que debe gestionar y el escaso plazo concedido por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, no resulta posible cumplir con lo que se le exige en las resoluciones impugnadas.

En quinto lugar, afirma que no concurren los requisitos necesarios para considerar que existe una situación legal de desocupación de la vivienda, dado que no puede imputársele el plazo de eventual desocupación del anterior propietario.

Y, en sexto lugar, y en relación con lo anterior, indica que esta situación de desocupación en ningún caso podría ser calificada de injustificada.

Frente a ello, el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA defiende la legalidad de la actuación administrativa impugnada.

Así, señala que las actuaciones a que se refieren las resoluciones de fechas 3 de septiembre de 2013, 5 de septiembre de 2014 y 17 de octubre de 2014 son actuaciones previas encaminadas a conocer la situación de la vivienda que no forman parte del expediente por utilización anómala y que tienen su amparo en el artículo 69.2 de la Ley 30/1992. Por este mismo motivo, entiende que no cabe entender que exista un incumplimiento de la obligación de resolver en plazo.

Además, considera que el objeto social de la actora es, precisamente, gestionar las viviendas, por lo que resulta compatible exigírsele y que el cumplimiento de esta obligación resulta perfectamente posible.

Finalmente, indica que la situación de desocupación ha quedado acreditada en el expediente administrativo, que carece de justificación y que el cambio de titularidad tampoco lo es.

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 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.- El primer motivo de impugnación formulado por la parte actora se refiere a la existencia de vicios procedimentales que invalidarían las resoluciones dictadas por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA.

Estos vicios serían dos y consistirían en la falta de archivo y nueva incoación de expediente en relación con el traspaso de la vivienda y en la caducidad del procedimiento.

Sin embargo, ambas alegaciones deben desestimarse en atención a la naturaleza de las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento.

En tal sentido, debe tenerse en cuenta que en el presente caso no se ha llegado a incoar expediente por utilización anómala de la vivienda de referencia, sino que simplemente se han realizado actuaciones previas de comprobación de la situación de esta.

Estas actuaciones tienen amparo en el artículo 41 de la Ley 18/2007 y, de manera más general, en el artículo 69.2 de la Ley 30/1992.

No cabe entender, por tanto, que exista caducidad del procedimiento ni que el traspaso de la vivienda deba conllevar el archivo de estas actuaciones previas, dada su finalidad y objeto.

Además, respecto del cambio de titularidad del inmueble, se acuerda expresamente en la resolución de fecha 5 de septiembre de 2014 y, lo que es más relevante, las actuaciones de comprobación se refieren a la vivienda y se centran en esta y en su situación, siendo irrelevante el cambio de titularidad, sin

perjuicio de que este pudiera tenerse en cuenta a efectos de eventuales sanciones o multas coercitivas.

Finalmente, el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA ha dado ocasión a la actora de participar en todas las actuaciones llevadas a cabo y de realizar las alegaciones que tuviera por oportunas.

CUARTO.- Igual suerte desestimatoria deben correr los motivos segundo y tercero de impugnación.

Estos se refieren a la falta de valoración del traspaso de la vivienda y del especial objeto social y finalidad de la actora.

Sin embargo, como se ha indicado, la Ley 18/2007 refiere la situación de desocupación a la vivienda, no a su titular, por lo que resulta lógico que no se tengan en cuenta, al menos por el momento y a los efectos acordados en las resoluciones impugnadas, los cambios de titularidad. En el mismo sentido, deben citarse la Sentencia número 12/2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 8 de Barcelona en el Procedimiento Ordinario número 336/2015, y la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 12 de Barcelona en fecha 31 de enero de 2017 en el Procedimiento Ordinario número 337/2015.

Estas mismas Sentencias resuelven también, en igual sentido desestimatorio, el tercero de los motivos de impugnación formulados por la actora.

Respecto de esta cuestión, y sin perjuicio de hacer propios los razonamientos contenidos en ellas, debe tenerse en cuenta que efectivamente existen particularidades que afectan al objeto social de la actora.

En tal sentido, la Disposición Adicional Séptima de Ley 9/2012 dispone, en su punto segundo, que:

“Esta sociedad tendrá por objeto exclusivo la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que le transfieran las entidades de crédito que se determinan en la disposición adicional novena de esta Ley, así como de aquellos que pudiera adquirir en el futuro. A los efectos del cumplimiento con su objeto, la sociedad actuará en todo momento de forma transparente”.

Sin embargo, estas particularidades no excluyen, como parece pretender la actora, la aplicación de la Ley 18/2007 ni de las obligaciones que en ella se establecen. Así, no existe ningún conflicto de normas en el presente caso, sino que la actora, teniendo en cuenta su finalidad y objeto social, debe adecuarse a las exigencias de la Ley 18/2007 y del resto del ordenamiento jurídico.

De hecho, la existencia de una específica obligación legal impuesta a la actora de enajenar o gestionar las viviendas que le atribuyen las entidades de crédito supone una razón de más para exigirle el cumplimiento de una legislación que tiene por finalidad evitar la existencia de viviendas desocupadas.

QUINTO.- En cuarto lugar, la actora alega que las resoluciones le imponen una obligación imposible. Así, indica que el plazo concedido por Ley para la consecución de sus objetivos es de quince años y que, dado el volumen de viviendas que debe gestionar y el escaso plazo concedido por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, no resulta posible cumplir con lo que se le exige en las resoluciones impugnadas.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el único requerimiento que se ha dirigido a la actora en el expediente de referencia es el contenido en la Resolución de fecha 5 de septiembre de 2014 (que las de fechas 17 de octubre de 2014 y 21 de enero de 2015 se limitan a ratificar).

Este requerimiento consistió en el otorgamiento de plazo de diez días para que la actora justificara y acreditara el estado de ocupación del inmueble o la concurrencia de causa justificativa de su desocupación en los términos del artículo 3.d) de la Ley 18/2007; y para que, en caso de que no existiera causa justificativa de la falta de ocupación, procediera a su inmediata ocupación o comunicara su conformidad a cederlo al Ayuntamiento para alquiler social.

Estamos, por tanto, ante un requerimiento en el que lo fundamental es la petición de información sobre la situación de la vivienda, lo que resulta perfectamente asumible por la actora.

El requerimiento de ocupación se refiere, exclusivamente, al caso de que la vivienda estuviera efectivamente desocupada de manera injustificada. No puede entenderse, tampoco, que resulte imposible proceder al cumplimiento de dicho requerimiento.

Debe valorarse, en tal sentido, que la actora se limita a realizar alegaciones vagas y genéricas en relación con el volumen de viviendas que debe gestionar, pero que no alega ninguna circunstancia referida a la concreta situación de la vivienda, ni a la situación del mercado en el municipio, ni a las actuaciones que pudiera haber llevado a cabo en relación con ella.

Además, y esto es de gran relevancia, el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA otorga a la actora la posibilidad expresa de cederle la vivienda para alquiler social.

Procede, por tanto, desestimar este motivo de impugnación.

SEXTO.- En quinto lugar, la actora afirma que no concurren los requisitos necesarios para considerar que existe una situación legal de desocupación de la vivienda, dado que no puede imputársele el plazo de eventual desocupación del anterior propietario.

Sin embargo, como ya se ha señalado, las exigencias contenidas en la Ley 18/2007 se refieren a la concreta vivienda y a la situación de desocupación, no a los eventuales propietarios.

Por lo tanto, con independencia de que haya existido un cambio de titularidad de la vivienda y de que ello pudiera tener relevancia a los efectos de valorar la imposición de sanciones o multas coercitivas, en el presente caso las actuaciones llevadas a cabo por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA se han limitado a comprobar la situación de la vivienda con la finalidad de determinar si esta pudiera encontrarse o no en situación de desocupación de manera injustificada.

Resulta irrelevante, por tanto, el cambio de titularidad, lo que determina la desestimación de este motivo de impugnación.

SÉPTIMO.- Finalmente, y por los motivos que se han venido señalando, procede también desestimar la última alegación de la actora, referida a una pretendida justificación de la situación de ocupación.

En tal sentido, debe tenerse en cuenta que ninguna de las resoluciones impugnadas declara esta situación de ocupación injustificada y que, en todo caso, no consta la concurrencia de ninguna de las situaciones previstas en el artículo 3.d) de la Ley 18/2007 ni tampoco que la actora haya realizado ninguna actuación encaminada al alquiler, venta o cesión, por cualquier título, del inmueble de referencia.

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

NOVENO.- En materia de costas, y de conformidad con el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se acuerda no imponerlas a ninguna de las partes, dado que existen dudas de Derecho sobre las cuestiones planteadas, evidenciadas por la existencia de resoluciones judiciales contradictorias de los Juzgados de esta ciudad sobre ellas, sin que se hayan dictado, por el momento, resoluciones sobre el fondo por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

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. FRANCISCO JOSÉ ABAJO ABRIL, en nombre y representación de la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., frente a la Resolución número 692, dictada por el AYUNTAMIENTO DE TERRASSA en el expediente número HADI 102/2013 en fecha 21 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. frente a la Resolución número 8.868, de fecha 17 de octubre de 2014, por la que se

desestiman las alegaciones y se ratifica la Resolución número 7.398, de fecha 5 de septiembre de 2014; todas ellas relativas a la vivienda sita en la calle Doctor Pearson, número 46 de Terrassa; **que se confirma por ser ajustada a Derecho.**

No se condena en costas a ninguna de las partes.

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.

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.