

**JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 17 DE BARCELONA**

Recurso nº: **331/2015 f1 - Recurso ordinario**

Parte actora: **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)**

Representante parte actora: **FRANCISCO JOSE ABAJO ABRIL**

Parte demandada: **AYUNTAMIENTO DE TERRASSA**

Representante parte demandada: **CRISTINA CORNET SALAMERO**

SENTENCIA 176/17

En Barcelona a 19 de mayo de 2017

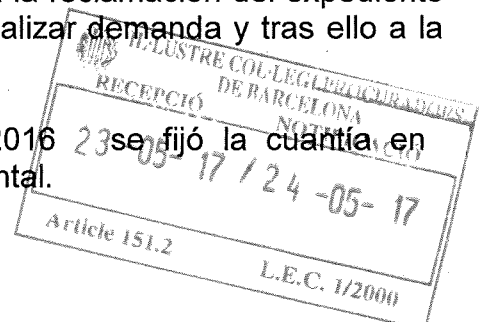
Vistos por D. Federico Vidal Grases, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 17 de Barcelona los presentes autos instados por el Procurador don Francisco José Abajo Abril , en representación de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria Sociedad Anónima , asistidos por la Letrado D^a Rosa Vidal Montferrer contra el Ayuntamiento de Terrassa representado por la Procuradora doña Cristina Cornet Salamero y defendido por el Letrado don Emilio Panzuela Montero. Se procede a dictar Sentencia en nombre del Pueblo, en base a los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha de 2 de octubre de 2015 tuvo entrada en este Juzgado escrito de interposición de recurso contencioso-administrativo suscrito por la parte actora, en la que tras concretar la resolución objeto de recurso y solicitaba que se tuviera por interpuesto el recurso.

SEGUNDO.- Tras la subsanación de defectos en su caso, se admitió el recurso por Decreto de 3 de diciembre de 2015 y se procedió a la reclamación del expediente administrativo; se dio traslado a la actora para formalizar demanda y tras ello a la demandada, lo que así hicieron

TERCERO.- Por Decreto de 9 de diciembre de 2016 se fijó la cuantía en indeterminada. Las partes solicitaron prueba documental.





CUARTO.- A continuación se dio las partes del trámite de conclusiones y el asunto quedó concluso para Sentencia por providencia de 15 de mayo

QUINTO.- En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales, y la sentencia se ha dictado en el plazo legal.

SEXTO.- Objeto del recurso.-

El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la pretensión anulatoria ejercitada a nombre de SAREB contra la resolución de 20 de enero de 2015 que desestima el recurso de reposición presentado contra la resolución de 6 de noviembre de 2014 por la que declara en situación anómala la vivienda de calle Girona 310, 5º2ª.

SEPTIMO.- Pretensiones y alegaciones de las partes.

La parte actora expone en primer lugar unos antecedentes de hecho a los que me remito y como fundamentos de derecho alega que la resolución es invadida por haber vulnerado la obligación de resolver y notificar en plazo el procedimiento administrativo por lo cual éste ha caducado. Sigue indicando que la resolución es invadida y nula. Alega a continuación que la resolución no es conforme a derecho por no haber tenido en consideración la singularidad del traspaso a Sareb según la Ley 9/2012 y tampoco por no haberse tenido en cuenta su objeto social, además impone condiciones imposibles. Y por todo ello suplica que dicte sentencia estimando la demanda y acordando la nulidad de las resoluciones impugnadas.

La administración demandada se opone a la demanda y alega en primer lugar unos antecedentes a los que me remito y sobre el fondo del asunto alega la inexistencia de vicios que invaliden la tramitación del procedimiento, niega las alegaciones de la parte actora y por todo ello solicita que se desestime la demanda

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- El presente procedimiento se dirige contra la resolución municipal que declara en situación anómala una determinada vivienda.

El primer motivo del recurso es la caducidad del procedimiento, la cual se habría producido por qué el plazo para la resolución del expediente debe iniciarse desde que el Ayuntamiento dictó la primera resolución que es del 3 de junio de 2013, o alternativamente desde el 17 de septiembre de 2014 que es por el que se incoa a la recurrente el expediente por utilización anómala de la vivienda.

El artículo 41 Ley 18/2007, indica:

. 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.*

En consecuencia, la administración una vez detectadas la situación de la vivienda de referencia realiza un acto de fomento, que es la resolución de 17 septiembre, donde se constata que la vivienda estaba desocupada de forma permanente e injustificada y en consecuencia requiere y advierte a la propiedad sobre las consecuencias de este hecho.

Una vez la entidad actora hace caso omiso del requerimiento y advertencia, es cuando la administración procede a la incoación del correspondiente expediente del artículo 113 Ley 18/2007, y procede a la imposición de multas coercitivas con las advertencias inherentes en orden al cumplimiento de la obligación.

Hay que destacar que la Ley 18/2007 no establece ningún procedimiento específico para la tramitación de los expedientes por utilización anómala de la propiedad por lo cual hay que estar al procedimiento común de la Ley 30/1992. Y en el presente caso nada indica que se haya infringido dicho procedimiento puesto que se ha dado trámite de audiencia y la resolución se ha dictado bajo los requisitos legales.

Las actuaciones llevadas a cabo mediante las resoluciones de 3 de junio de 2013, 17 de septiembre de 2014 y son todas previas a la incoación del expediente, que es de 6 de noviembre de 2014 y simplemente se limitan a constatar la existencia de una situación de desocupación, tras lo cual y con sujeción a lo previsto en el artículo 41 de la ley se procede a iniciar el correspondiente expediente por utilización anómala de la vivienda, lo que conlleva requerimiento para que la entidad afectada proceda a la ocupación de la vivienda; advertencia de imposición de multas coercitivas y advertencia de posible apertura de un nuevo expediente por declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad. Todo ello puede ser objeto de un nuevo procedimiento según el artículo 113 LDH.

En consecuencia no existe ningún tipo de caducidad

SEGUNDO.- Los motivos del recurso consistentes en la falta de consideración la singularidad del traspaso a Sareb en virtud de la Ley 9/2012; por no haberse tenido en cuenta el objeto social de Sareb; la realización del interés general, la singularidad del traspaso de los activos y objeto social de Sareb y la imposibilidad de esta empresa de acogerse a las medidas de fomento, pueden examinarse conjuntamente





puesto corresponden a una misma idea, la de la especialidad de la entidad recurrente respecto al resto de ciudadanos.

El objeto exclusivo de la entidad recurrente es la tenencia, gestión y administración directa indirecta, adquisición y enajenación de los activos que le transmitan las entidades de crédito. El artículo 3 del Decreto 1559/2012 enumera los objetivos de la entidad que son la contribución al saneamiento del sistema financiero mediante la adquisición de los reactivos correspondientes, de forma que se produzca una traslación efectiva de los riesgos; la minimización de los apoyos financieros públicos; la satisfacción de las deudas y obligaciones; la minimización de las posibles distorsiones del mercado derivadas de su actuación y la enajenación de los activos recibidos, optimizando su valor, dentro del plazo del tiempo para la cual hayan sido constituidas.

El Decreto 1559/2012 no contiene ningún apartado que exima a la entidad recurrente del cumplimiento de la Ley 18/2007, ni del Decreto Ley 1/2015. El objeto social de la Sareb no difiere en nada de tantas y tantas entidades mercantiles que tienen por finalidad es gestionar activos y venderlos cuando la ocasión sea propicia y obtener de esta forma un rendimiento económico, la única diferencia con el resto de entidades mercantiles es que los activos de la Sareb proceden de la liquidación bancaria.

Por todo ello no cabe sino rechazar tal singularidad que lleva a un trato especial e injustificado para una entidad de régimen mercantil, cuando éste trato especial que reclama no viene justificado por ninguna norma de derecho positivo. La Sareb es una entidad mercantil como cualquier otra, sujeta a las leyes como cualquier otra, y conferir un trato privilegiado a esta sociedad sería discriminatorio para todos aquellos otros ciudadanos que se encuentran sometidos al imperio de la Ley.

Tampoco cabe entender el cumplimiento de la ley sea imposible, ni para recurrente ni para nadie. Entender que lo que es posible para la generalidad de los ciudadanos resulta imposible para esta empresa, resulta injustificadamente discriminatorio.

El derecho a la propiedad privada viene matizado por la función social de la misma y, el presente caso es una prueba evidente de esta circunstancia. También cabe señalar que el artículo 47 CE establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para el ejercicio efectivo de este derecho. Es evidente que el mantener desocupada una vivienda constituye un ejercicio antisocial del derecho de la propiedad y resulta contrario al derecho de los ciudadanos a disponer de una vivienda digna y adecuada.

El artículo 5 de la Ley ya indica que el ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir la función social y esta función social se infringe cuando la vivienda se encuentra desocupada de forma permanente según establece el artículo 42. Este artículo establece una serie de medidas para potenciar la incorporación al mercado de las viviendas desocupadas, entre ellas la de la cesión propuesta por el





Ayuntamiento. Se trata de medidas de fomento para conseguir que los detentadores de viviendas vacías (principalmente entidades bancarias que han ejercitado acciones hipotecarias contra las personas que no podían abonar el importe de sus hipotecas), no sigan especulando con las mismas al objeto de aumentar su cifra de beneficios a costa del sufrimiento de los afectados por la ejecución hipotecaria o de la población en general que no puede acceder a una vivienda digna a causa de los precios inasequibles que las mismas tienen para la mayoría de la población.

Teológicamente todo ello se encuentra perfectamente justificado en la Ley de referencia, siendo de notar que la competencia del Ayuntamiento procede del artículo 8 de la Ley, que además de las competencias inherentes y de carácter legal, destaca las que resultan de convenios con otras administraciones, como es la autonómica y ese sentido cabe referirse al Plan de la Vivienda aprobado por Decreto 13/2010 de 2 de febrero, Decreto 171/2012 y 27 de diciembre y Decreto 75/2014 27 de mayo y los convenios y Planes suscritos por el Ayuntamiento con Generalitat de Cataluña. Todo ello de conformidad además, con artículo 21.1 de la Ley de Bases de Régimen Local que atribuye al Alcalde las competencias que resulten de las leyes y aquellas que la legislación del Estado o comunidades autónomas atribuyan al municipio.

TERCERO.- El resto de alegaciones que presenta la entidad recurrente tampoco pueden prosperar ya que, no se constata la vulneración del artículo 99 LPA cuando ni todavía hoy en día la Sareb ha acreditado la ocupación de las viviendas.

Por todo ello procede desestimar la demanda.

CUARTO.- Según el artículo 139 de la ley de procedimientos procede imponer las costas a la parte vencida. Se estima oportuno limitar las costas a la cantidad de 2000 €.

Por lo expuesto,

FALLO

DESESTIMO el recurso presentado por SAREB contra la Resolución de 20 de enero de 2015 que desestima el recurso de reposición presentado contra la resolución de 6 de noviembre de 2014 por la que declara en situación anómala la vivienda de calle Girona 310, 5^o2^a Y **CONFIRMO** el acto administrativo impugnado.

Con imposición de costas a la parte actora hasta un máximo de 2000 €.





6 / 6

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación en dos efectos en el plazo de los quince días siguientes a su notificación con las formalidades legales.

Lo pronuncio, mando y firmo. Doy Fe.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia fue leída y publicada por el Magistrado- Juez que la dictó en el día siguiente a su fecha y en audiencia Publica en los estrados del Juzgado. Doy Fe.

