

**CARMEN RIBAS BUYO**  
Procurador de los Tribunales

FECHA NOTIFICACION :08/02/17  
M/ REF.: 7827  
LETRADO:EMILI PANZUELA MONTERO  
FINE PLAZO:

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO 12 BARCELONA**

GRAN VIA CORTS CATALANES, 111, EDIF. I  
08075 BARCELONA

**Recurso ordinario 337/2015 Sección: 1A**

**Parte actora:** SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante SAREB)

**Procurador:** Francisco José Abajo Abril

**Letrado:** Rosa Vidal Monferrer

**Parte demandada:** AYUNTAMIENTO DE TERRASSA

**Procurador:** Carmen Ribas Buyo

**Letrado:** Emilio Panzuela Montero

**Objeto del recurso:** resolución de 27 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 7 de noviembre de 2014, que acuerda aprobar el cambio de titularidad del expediente a nombre de SAREB y ratificar la resolución de 25 de junio de 2014, por la que se acuerda incoar expediente por utilización anómala de vivienda sita en Avenida de Madrid 69, 5º 1ª, y requerir a la entidad para que en el plazo máximo de diez días proceda a la ocupación de la vivienda, advirtiéndole que en caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a la imposición de multas coercitivas, a la incoación de expediente sancionador y a la incoación de expediente por incumplimiento de la función social de la propiedad.

**SENTENCIA N° 34/2017**

En Barcelona, a 2 de febrero de 2017

Magistrada: IRENE URBÓN REIG

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la parte actora se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente sentencia.

**SEGUNDO.-** Acordada la incoación de los presente autos, se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación, en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derecho que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

**TERCERO.-** Acordado por auto el recibimiento del precedente pleito a prueba y tras los oportunos trámites que prescribe la Ley Jurisdiccional en sus respectivos artículos, en concordancia con los de la L.E.C., quedaron los autos conclusos y a la vista para dictar sentencia.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** El presente recurso tiene por objeto la resolución de 27 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 7 de noviembre de 2014, que acuerda aprobar el cambio de titularidad del expediente a nombre de SAREB y ratificar la resolución de 25 de junio de 2014, por la que se acuerda incoar expediente por utilización anómala de vivienda sita en Avenida de Madrid 69, 5º 1ª, y requerir a la entidad para que en el plazo máximo de diez días proceda a la ocupación de la vivienda, advirtiéndole que en caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a la imposición de multas coercitivas, a la incoación de expediente sancionador y a la incoación de expediente por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Alega la demandante que la resolución recurrida es inválida por haber vulnerado la Administración la obligación de resolver el procedimiento en el plazo señalado en los

apartados 3a) y 4 del artículo 42 y del artículo 44 de la Ley 30/1992, habiéndose producido la caducidad del procedimiento. Considera además que la resolución es inválida por adolecer el procedimiento de vicios que invalidan su tramitación, al haberse vulnerado el artículo 9.3 de la Constitución, el Título II de la Ley 26/2010, de 3 de agosto y el Título VI de la Ley 30/1992. Alega que además es inválida por no haber tenido en consideración la singularidad del traspaso de activos a SAREB operado en virtud de la Ley 9/2012, por no haber tenido en cuenta el objeto social del SAREB y por pretender la imposición al SAREB de una serie de condiciones imposibles. Considera además que no existe una situación legal de desocupación de las viviendas titularidad del SAREB, y que el inmueble en ningún caso se hallaba desocupado permanentemente y de forma injustificada.

La parte demandada se ha opuesto a la demanda alegando que la resolución recurrida es conforme a Derecho. Considera que no se ha producido la caducidad, pues al no regular la Ley 18/2007 un procedimiento específico, hay que acudir a las disposiciones generales sobre los procedimientos administrativos contenidos en los artículos 68 ss de la Ley 30/1992, que no han sido conculcadas. Alega que la Administración ha respetado lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 18/2007, realizando las comprobaciones de datos e inspecciones que requería la adopción de la resolución notificada, dando trámite de audiencia a la entidad requerida. Considera que las actuaciones llevadas a cabo (resoluciones de 3 de mayo de 2013 y 25 de junio de 2014) son actuaciones previas que no forman parte del procedimiento para la declaración de la utilización anómala de la vivienda. Alega que aún cuando se entendiera iniciado el expediente con estas resoluciones, el procedimiento habría finalizado con la vigencia del requerimiento que se contiene en dichas resoluciones. Argumenta que se han desplegado dos procedimientos: el de recordatorio del deber legal de ocupación de las viviendas (art. 5 de la ley), y el de declaración formal de utilización anómala de la vivienda (art. 41). Considera que las obligaciones que impone la Ley del Derecho a la Vivienda deben ser cumplidas por el SAREB, y que las mismas no son incompatibles con su objeto social, ni mucho menos son de contenido imposible. Señala que la desocupación de la vivienda por más de dos años sin causa justificada y de forma permanente es un hecho acreditado, sin que la Ley exija la condición de que durante este periodo el inmueble se encuentre en manos del mismo titular. Alega además que el cambio de titularidad no está previsto como causa justificativa de la desocupación.

**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). 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 .

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.

El artículo 41 continua diciendo que:

“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.”

De esta regulación se desprende que el titular de la vivienda que permanece desocupada tiene derecho a participar en el previo expediente instructor, pues según el apartado cuarto de este artículo, deben de tenerse en cuenta sus declaraciones.

Según se desprende del expediente administrativo, en las actuaciones previas de comprobación no tuvo intervención el SAREB, sino Bankia, que era quien costaba a la Administración como titular de la vivienda, a pesar de que en la fecha en que se dictó la primera resolución (3 de mayo de 2013), la vivienda ya era propiedad del SAREB. Una vez acreditada la situación objetiva de desocupación, el Ayuntamiento acordó incoar expediente de utilización anómala de vivienda contra Bankia. Al comunicarse, por parte de la representación procesal del SAREB, que la propiedad de la vivienda correspondía a éste organismo, se acordó, por resolución de 7 de noviembre de 2014, la incoación del procedimiento por utilización anómala de vivienda contra el mismo. Si bien este organismo no tuvo, como se ha dicho, participación en las actuaciones previas de instrucción, dirigidas a comprobar la situación de desocupación y la existencia o no de causa justificada de la misma, lo cierto es que el SAREB formuló alegaciones al respecto, y que las mismas fueron contestadas en la resolución de 7 de noviembre de 2014, por lo que no se aprecia que se haya producido indefensión por este hecho. En cuanto al plazo concedido para la ocupación en el requerimiento, debe de tenerse en cuenta que el SAREB, en sus alegaciones, no solicitó que se ampliara este plazo, lo que hubiera hecho de tener intención de proceder a cumplir con la obligación señalada en la ley, y de hecho consta en el expediente que en fecha 10 de

abril de 2015, todavía estaba desocupada la vivienda, lo que pone de manifiesto que, aún cuando el plazo concedido hubiera sido de un mes, o incluso de tres, tampoco se hubiera atendido, por lo que no procede declarar la nulidad por esta causa.

No puede considerarse que exista caducidad del expediente, pues el expediente por utilización anómala de vivienda se incoa contra el SAREB mediante la resolución recurrida, siendo las actuaciones previas realizadas actuaciones de comprobación, que no forman parte del expediente por utilización anómala de vivienda. La incoación de este expediente, que tiene lugar una vez se ha comprobado la situación anómala de desocupación permanente de la vivienda, permite a la administración realizar el requerimiento de ocupación, y si el mismo no es atendido, proceder a la imposición de multas coercitivas, o incoar un procedimiento sancionador.

**TERCERO.** La actora alega que la resolución es inválida *"por no haber tenido en consideración la singularidad del traspaso a Sareb, operado en virtud de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito", "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"*. Estas alegaciones vienen contestadas en lo esencial y con acierto en las resoluciones impugnadas.

En cuanto a la novación subjetiva del expediente: la situación de desocupación definida en la Ley 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 Ley 18/2007 tiene como epicentro la vivienda en sí misma y la situación desocupación permanente e injustificada. En este sentido, la sentencia 12/2017 dictada por el Juzgado contencioso-administrativo nº 8 de Barcelona, procedimiento ordinario 336/15.

En lo concerniente a la singularidad del traspaso a Sareb y el objeto social y la vigencia limitada de ésta en el tiempo: las previsiones de la 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 el mismo sentido, la sentencia citada del Juzgado nº 8 de Barcelona.

En relación a la situación de desocupación permanente de la vivienda: el ayuntamiento detecta que al menos desde el 22 de junio de 2012 (en que se dio de baja el contrato de suministro de agua) la vivienda se encuentra vacía de forma permanente e injustificada, por lo que en la fecha de incoación del expediente, ya había transcurrido el plazo de dos años de desocupación, sin que el SAREB haya aportado prueba en contrario, ni tampoco alegado ninguna de las causas de justificación previstas en la Ley.

Por razón de lo expuesto, procede la desestimación de la demanda.

**CUARTO.** 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”. El presente caso ha suscitado dudas de derecho, teniendo en cuenta la falta de claridad de los preceptos legales aplicados, y no existiendo todavía jurisprudencia al respecto que los interprete, por lo que no procede condenar en costas.

En virtud de todo lo expuesto

**FALLO**

DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal del SAREB contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente sentencia, sin expresa condena en costas.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:**

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación conforme establecen los artículos 80.1 c) y 85 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa dentro del término de quince días siguientes al de la notificación de esta resolución, ante este Juzgado.

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 Magistrado-Juez que la ha dictado, estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Doy fe