

Jutjat Contenciós administratiu núm. 5 de Barcelona
Procediment ordinari 338/2015- A

SENTÈNCIA Nº 27/2017

Data: 2 de febrer de 2017
Lloc: Barcelona
Jutgessa que la dicta: Montserrat Raga Marimon

PARTS

Demandant: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Demandada: Ajuntament de Terrassa

Fets

Primer.- La representació processal de la part actora va interposar un recurs contenciós administratiu davant de la resolució de data 22 de gener de 2016 dictada per la tinent d'Alcalde de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Terrassa per la qual es desestima el recurs de reposició interposat per la recurrent contra la resolució de data 14 d'octubre de 2014 per la qual es desestimen les al.legacions presentades en data 1 de setembre de 2014 per l'entitat recurrent i es ratificava la resolució núm.6810 de 15 de juliol de 2014 setembre de 2014 dictada per la tinent d'Alcalde de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Terrassa recaiguda en l'expedient HADI 38/2013 relatiu a l'habitatge de la seva propietat situat a l'Avinguda de l'Abat Marçet, 317, 1-5 de Terrassa.

Es va admetre a tràmit, es va requerir a l'Administració demandada la remissió de l'expedient administratiu i un cop rebut, es va emplaçar a la part actora perquè presentés la demanda en el termini de 20 dies.

Segon.- La part actora va presentar demanda en la que després d'al.legar els fets i fonaments de dret que va entendre aplicables va fer la pètica que consta a la demanda i que dono per reproduïda.

Així mateix, la part demandada va presentar la contestació a la demanda, en la que després d'al.legar els fets i fonaments que va creure adients va demanar " que es desestimés la demanda.

Tercer.- Per interlocutòria es va admetre el procediment a prova i per Decret es va fixar la quantia d'aquest procediment com a indeterminada.

Un cop practicada la prova que es va considerar pertinent i útil, les parts van presentar l'escrit de conclusions, i no considerant necessari l'utilització de la previsió de l'article 61.2 , han quedat les actuacions concloses per dictar sentència.

Raonaments jurídics

Primer.- Al.legacions part actora

La part actora en la seva demandada al.lega respecte a l'acte impugnat:

- Existència de vicis en el procediment, en concret la seva caducitat i manca d'audiència.
- La manca de consideració per part de la resolució de l'objecte de la societat.
- Imposició de condicions d'impossible compliment.
- Inexistència de situació legal de desocupació dels habitatges titularitat del Sareb.

Les qüestions que es plantegen ja han estat resoltes per dues sentències dictades pel Jutjat contenciós administratiu núm 8 de Barcelona de dates 26 de gener de 2017 en els procediments 335/2015 i 336/2015. La primera d'elles ens diu "TERCERO. 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 actuaciones 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 constando 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 tasa 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 41-2013).

1. Según informe de inspección municipal de 1 de abril de 2013 la vivienda propiedad Bankia Habitat, S.L., emplazada en Plaça de la Font Flàvia, 50, 11-2, 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 4310 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 febrero de 2014 de Director de Servicios de Urbanismo, Planificación Territorial y Grandes Estructuras, notificado el 12 de marzo de 2014, 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 Mina Pública Aigües de Terrassa, S.A., se aporta en fecha 30 de mayo de 2014 información relativa al consumo de agua de la vivienda de referencia, conforme a la cual consta dada de baja del contrato de suministro de agua en fecha 11 de febrero de 2009.

6. Por resolución 6809 de 15 de julio de 2014 (notificada en fecha 18 de agosto de 2014), se aprueba el cambio de titularidad del expediente iniciado por utilización anómala de la propiedad de referencia HADI 41/2003 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 25 de agosto de 2014 Sareb solicita del ayuntamiento que "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".

8. Dichas alegaciones se desestiman por resolución 8907 de 14 de octubre de 2014, confirmada ésta en reposición por resolución número 802, de 22 de enero de 2015, resoluciones más arriba identificadas objeto del presente recurso contencioso administrativo.

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 contenidas resolución 6809 de 15 de julio de 2014, confirmadas por las posteriores resoluciones 8907 de 14 de octubre de 2014 y 802 de 22 de enero de 2015, 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 41/2013, 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 22 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 8907 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 41/2013, 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”

Aplicades aquestes consideracions al cas que ens ocupa, resultaria informe de data 1 d'abril de 2013 del Cap d'Inspecció Urbanística realitzat en el pis ubicat a l'Avinguda de l'Abat Marçet, 317, 1-5 de Terrassa constar que “ no es troba habitat”.

Aquestes diligències preliminars s'inicien en relació a qui consta com a propietari, en concret, l'entitat Bankia Habitat, S. L. .

D'acord amb aquest informe, es dicta resolució el 3 de maig de 2013 requerint a l'entitat propietària per tal que procedeixi a la seva immediata ocupació donant diferents opcions, amb l'advertiment que si no es realitza es procedirà a la incoació del corresponent expedient per a la declaració de l'incompliment de la funció social de la propietat i de la imposició de sancions.

Aquesta resolució es notifica a l'entitat en qüestió, i aquesta presenta escrit en el qual manifesta que l'immoble en qüestió no és propietat seva, sinó que n'és el SAREB.

Consta nou informe de data 24 de juliol de 2014 resultat de la visita en el mateix immoble, en el qual es fa constar que “ no està habitat. Els accessos estan tapiats”.

Es dicta resolució de data 15 de juliol de 2014 de la tinent d'Alcalde de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori estimant les al·legacions de l'entitat Bankia Habitat, S.L. i aprovant el canvi de titularitat de l'expedient de referència a nom del SAREB, a la vegada que se li comunica l'existència dels actes d'instrucció relacionats per utilització anòmala de l'habitatge, s'atorga a la mateixa un termini màxim de 10 dies perquè acrediti i justifiqui l'estat d'ocupació de l'immoble, o en el seu cas la concurrència de causes justificatives de la desocupació, amb l'advertència que en cas d'incompliment d'allò ordenat es donarà per concloua la fase d'instrucció iniciada, i s'incoarà formalment el corresponent expedient per a la utilització anòmala de l'habitatge i/ o la imposició de sancions.

Consta nou informe de data 10 d'abril de 2015 resultat de la visita en el mateix immoble, en el qual es fa constar que “ no es troba habitat”.

Aquesta resolució es va notificar a l'entitat Sareb, i aquesta va presentar al·legacions, les quals van ser desestimades per la resolució que ara es recorre.

Seguint, doncs, els arguments de la sentència transcrita, no s'ha produït indefensió atès que la part actora va tenir tràmit d'audiència, i un cop fetes les diligències d'instrucció necessàries es va procedir a dictar la resolució que es recorre.

En relació a la resta de pretensions em remeto a les argumentacions donades en la sentència que he transcrit, les quals comparteixo en la seva integritat.

Segon.- Costes

D'acord amb l'article 139 de la llei jurisdiccional no imposable les costes processals atenent que el cas presenta dubtes de dret i de fet.

Decisió

DESESTIMO el recurs contenciós administratiu presentat per la representació processal de l'entitat Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. davant de la resolució de data 22 de gener de 2016 dictada per la tinent d'Alcalde de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Terrassa per la qual es desestima el recurs de reposició interposat per la recurrent contra la resolució de data 14 d'octubre de 2014 per la qual es desestimen les alegacions presentades en data 1 de setembre de 2014 per l'entitat recurrent i es ratificava la resolució núm.6810 de 15 de juliol de 2014 setembre de 2014 dictada per la tinent d'Alcalde de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Terrassa recaiguda en l'expedient HADI 38/2013 relatiu a l'habitatge de la seva propietat situat a l'Avinguda de l'Abat Marcet, 317, 1-5 de Terrassa.

No imposable les costes processals atenent que el cas presenta dubtes de dret i de fet.

Notifiqueu aquesta sentència a les parts i feu-los saber que contra la mateixa hi poden interposar, d'acord amb l'article 81.1 de la llei 29/1998 un recurs d'apel·lació en el termini de 15 dies davant d'aquest Jutjat i que serà resolt per la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Així ho acordo i ho signo.

PUBLICACIÓN.- El magistrado titular de este Juzgado ha leído y publicado la sentencia anterior en audiencia pública en la Sala de Vistas de este Juzgado Contencioso Administrativo en el día de su fecha, de lo que yo, el letrado de la Administración de Justicia, doy fe.