

7.1052



Juzgado Contencioso administrativo 10 de Barcelona
Ciutat de la Justícia
Gran Via 111, edifici I, planta 12
08075 Barcelona



Recurso 76/2018-M Recurso ordinario
NIG: 08019 - 45 - 3 - 2018 - 8001564

Parte actora: _____
Representante de la parte actora: _____
Letrado: _____
Parte demandada: AGENCIA CATALANA DE LA VIVIENDA
Representante de la parte demandada: _____
Letrado: _____

SENTENCIA nº 226/18

En Barcelona, a doce de noviembre de dos mil dieciocho.

Visto por mí, M^a Angels Llopis Vázquez (Juez sustituta del Juzgado Contencioso Administrativo número 10 de los de Barcelona y su partido) el presente **PROCEDIMIENTO ORDINARIO** núm 76/18 en el que han sido partes, como demandante y representados por el procurador de los Tribunales _____ y defendidas por el Letrado/a Don _____, y como demandada **AGENCIA CATALANA DE LA VIVIENDA**, representada por la procuradora _____ y defendida por _____, procede dictar la presente Sentencia sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-La representación de la parte actora interpuso, con fecha 21/2/18, recurso contencioso-administrativo contra resolución de 30/10/17 desestimando recurso de alzada contra la resolución de 28/4/17 denegando la cédula de habitabilidad de segunda ocupación para el inmueble situado en el _____) (Exp. _____

SEGUNDO.- Mediante Decreto de fecha 7/3/18, se tuvo por interpuesto recurso contencioso-administrativo a instancias de la parte recurrente de sacralamo el



IL·LUSTRE COL·LEGI PROCURADORS
RECEPCIÓ NOTIFICACIÓ
22 -11- 18 / 23 -11- 18
Cataluña
Article 151.2 L.E.C. 1/2000



expediente administrativo a la Administración Pública demandada y se le ordenó el emplazamiento a posibles interesados.

TERCERO.- Mediante diligencia de ordenación de fecha 17/4/18, previa recepción del expediente administrativo, se confirió a la parte demandante el correspondiente trámite para que formulase escrito de demanda. Trámite evacuado por la representación de la parte demandante mediante escrito presentado ante el Decanato de los Juzgados de Barcelona en fecha 17/5/18.

CUARTO.- Mediante Diligencia de Ordenación de fecha 22/5/18 se tuvo por formalizado escrito de demanda y se confirió trámite a la Administración Pública demandada para que formalizara escrito de contestación a la demanda. Trámite, éste último, evacuado mediante escrito presentado en fecha 27/18.

QUINTO.- Mediante Decreto de fecha 3/7/18, entre otros pronunciamientos, se fijó la cuantía del pleito como indeterminada.

SEXTO.- Mediante Auto de fecha 3/7/18 se acordó admitir la prueba propuesta por las partes en los términos que en el mismo se indica y proceder a su práctica.

SÉPTIMO.- Practicada la totalidad de la prueba admitida y declarada pertinente, las partes solicitaron trámite de conclusiones por lo que se confirió traslado a la parte demandante para que formulase conclusiones en el plazo de 10 días. Trámite evacuado mediante escrito presentado en fecha 16/7/18. A continuación, se confirió traslado a la parte demandada para que formulara conclusiones, trámite evacuado por la representación de la Administración Pública demandada en los términos que consta en autos.

OCTAVO.- Mediante providencia de fecha 6/11/18 se declaró el pleito concluso para sentencia. En la tramitación del presente pleito se han observado y cumplido las prescripciones legales aplicables.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en la presente Litis, la resolución dictada por el Director de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge de la Agència Catalana de l'Habitatge en fecha 30 de octubre de 2017 por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto por los ahora recurrentes contra la previa resolución dictada por la cap del Servei Territorial de l'Habitatge de Lleida en fecha 28-4-2017 por la que se deniega la cédula de habitabilidad de segunda ocupación de la entidad sita en el ... solicitada por los recurrentes en fecha 12-4-2017.





Por la representación de la parte actora se pretende el dictado de sentencia por la que se anule y deje sin efecto la resolución impugnada por ser contraria a Derecho y se reconozca el carácter de vivienda al apartamento sito en la ' del edificio

, así como que cumple con los requisitos legalmente establecidos al efecto, y, en consecuencia, se le otorgue la cédula de habitabilidad de segunda ocupación. La parte actora, en apretada y breve síntesis, señala que la entidad para la que se pretende la obtención de la cédula de habitabilidad siempre ha constado, en los contratos privados de compraventa inscritos en el Registro de la Propiedad, así como, ante el catastro, como vivienda y considera que la aplicación de los requisitos de habitabilidad previstos en el Decret 141/2012 a dicha vivienda, cuya construcción es anterior al año 1984, contraviene los principios de seguridad jurídica, irretroactividad de normas desfavorables y proporcionalidad.

Por la representación de la Administración Pública demandada se pretende el dictado de sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto al ser la resolución impugnada conforme a Derecho. En este sentido, en síntesis, opone que la entidad de la que son propietarios los recurrentes no es calificable como vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 3.1 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda de Cataluña, es decir, para determinar si una entidad tiene la consideración jurídica de vivienda debe estarse al reconocimiento que en dicho sentido efectúe la Administración previa constatación de que se reúnen los requisitos mínimos legalmente previstos para garantizar su uso residencial y no a la definición que puedan efectuar las partes en los contratos privados pese a que los mismos hayan sido elevados a públicos o se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad. Asimismo, se opone que no cabe considerar conculcado el derecho a la igualdad en la medida en que la recurrente no aporta prueba suficiente al respecto, ni que la resolución impugnada conculque los principios de irretroactividad de las normas desfavorables, de seguridad jurídica y de proporcionalidad.

SEGUNDO.- De la documentación obrante en el expediente administrativo (EA) se desprenden los siguientes antecedentes fácticos relevantes para la resolución del presente pleito:

1º.-Mediante instancia presentada ante el Consell Comarcal del Pallars Jussà en fecha 12-4-2017 el ahora recurrente, solicitó la cédula de habitabilidad para vivienda de la entidad sita en el de según los datos que constan en el certificado de habitabilidad que se anexa. En dicho certificado se indica que se trata de una entidad que dispone de dos piezas - estar-comedor-cocina y cuarto higiénico-, que cuenta con una superficie útil de 18,74 metros y una ocupación máxima de dos personas. Igualmente, en la declaración responsable que figura al folio 2 del EA, se indica que





"Antigüedad de l'habitatge pel qual es sol·licita la cèdula d'habitabilitat està compresa en el tram temporal següent: Anterior a l'11 d'agost de 1984".

2º.- La cap de la Secció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge emite, en fecha 27-4-2017, informe desfavorable sobre la sol·licitud formulada por el interesado por cuanto "no compleix amb l'apartat 4.1, de l'annex 2 del Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. La superfície útil mínima dels habitatges usats o preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Decreté s de 20 m2 i el tècnic certifica 18.74 m2" (folio 5 del EA).

3º.- Mediante resolución dictada por la Cap del Servei Territorial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en fecha 28-4-2017, cuya copia obra al folio 8 del EA, se deniega la concesión de la cédula de habitabilidad petitionada por el interesado.

4º.- Contra la indicada resolución, los ahora recurrentes interponen recurso de alzada – cuya copia obra a los folios 12 y siguientes del EA- cuya desestimación es objeto de impugnación en el presente pleito.

TERCERO.- La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda de Cataluña define vivienda en el artículo 3 en los siguientes términos:

"a) Vivienda: toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

b) Vivienda principal: la vivienda que consta como domicilio en el padrón municipal.

c) Vivienda secundaria o de ~~segunda~~ residencia: la vivienda utilizada de modo intermitente o en estancias temporales."

Por tanto, conforme al precepto citado, el inmueble podrá ser jurídicamente calificado como "vivienda" si, además de ser destinado a la residencia de personas físicas y cumpla con la función social a tales efectos, reúna las condiciones de habitabilidad que fije la normativa de desarrollo que resulte de aplicación. En este sentido, el Anexo 2 del Decret 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, aplicable al caso por cuanto la edificación fue construida antes del 11 de agosto de 1984, dispone que:

"Apartado 1 Composición





Todas las viviendas usadas o preexistentes tienen que estar compuestas, como mínimo, por una sala, una cámara higiénica y un equipo de cocina.

{...}

Apartado 4 Superficie útil interior

4.1 La superficie útil mínima de las viviendas usadas o preexistentes a la entrada en vigor de este Decreto es de 20 m².

La superficie útil interior es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Del cómputo de superficie útil, quedará excluida la superficie ocupada por los cierres interiores de la vivienda, sean fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m², así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m y las superficies de terrazas y otros elementos exteriores.

4.2 Excepcionalmente, se admiten viviendas con una superficie útil mínima de entre 15 m² y 20 m² que hayan sido construidas con licencia de obras solicitada antes del 1 de febrero de 1984 y que dispongan de cédula de habitabilidad vigente obtenida antes de la entrada en vigor de este Decreto."

En el caso que nos ocupa, según se infiere de la documentación obrante en el expediente administrativo, se trata de un bien inmueble, construido antes del día 11 agosto de 1984, que cuenta con dos espacios – sala-comedor-cocina y cámara higiénica- y no alcanza la superficie útil mínima de 20 metros cuadrados por lo que la denegación de la cédula de habitabilidad, segunda ocupación, solicitada por los demandantes es conforme a Derecho. Conclusión que no resulta desvirtuada, a diferencia de lo que consideran los demandants, por el hecho de que en los contratos privados elevados a públicos e inscripciones registrales y catastrales de dicha entidad figure descrita la misma como "vivienda" ya que la inscripción registral o la información que del bien inmueble figura en el catastro carecen de efectos probatorios en cuanto a los datos de mero hecho de las fincas inscritas o, si se prefiere, en relación a si dicho bien inmueble reúne o no los requisitos necesarios y normativamente previstos para ser considerado vivienda (STSJ Extremadura 994/2006, de 26 de octubre, entre otras). A mayor abundamiento, a la vista de la elevación a público de contrato privado de compraventa de fecha 1-3-2001 (folios 46 EA) y de la escritura pública de compraventa de fecha 21-9-2016 por la que los recurrentes adquirieron la propiedad de la entidad que nos ocupa (folios 60 y siguientes EA) aportados por la actora en vía administrativa, se constata que en los mismos no refieren a la entidad de autos como vivienda sino como "estudio" y, además, nada se indica sobre si la misma contaba o no con la correspondiente cédula de habitabilidad. Extremo, éste último, que resulta de capital importancia si se tiene en cuenta que el artículo 26.2 de la Ley 18/2007, de fecha 28 de diciembre,





determina que " 2. En cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones, es preciso acreditar que la vivienda cumple las condiciones de calidad, mediante la entrega o disposición de la cédula de habitabilidad vigente, de cuya presentación puede exonerarse en los supuestos y con las condiciones que establece el artículo 132.a."

Consiguientemente, en estos puntos se desestima el escrito de demanda sin que la decisión adoptada por el JCA núm.15 de Barcelona vincule a esta proveyente.

CUARTO.- La parte actora sostiene que la vivienda por ella adquirida se encuentra en un edificio ubicado en el primer núcleo residencial de la Estación de montaña Baqueira-Beret y se encuentra de otras viviendas de las mismas características. Sin embargo, pese a las alegaciones que efectúa la parte actora, la realidad es que la recurrente no acredita cuáles son las características físicas que reúnen dichas entidades y si las mismas habrían obtenido o no la correspondiente cédula de habitabilidad por lo que, al no ofrecer términos de comparación válidos, no puede reputarse infringido el principio de igualdad.

Se desestima en este punto el escrito de demanda.

QUINTO.- La parte actora señala que la resolución impugnada conculca los principios de irretroactividad de normas desfavorables, seguridad jurídica y proporcionalidad.

En cuanto a la infracción de los principios de irretroactividad de las normas desfavorables y de seguridad jurídica a los que refiere la parte, baste con señalar que al momento de formular la solicitud de la cédula de habitabilidad - 12 abril de 2017- ya se encontraban en vigor tanto la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda en Cataluña como el Decret 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad debiéndose recordar que, conforme dispone la Disposición transitoria Primera, apartado 2, del Decreto citado " 2. Las viviendas construidas o que hayan obtenido cédula antes del 11 de agosto de 1984, pueden obtenerla o renovarla si se acredita que las entidades para las que se solicita cumplen las condiciones de habitabilidad del anexo 2 de este Decreto." En el supuesto examinado, nos hallamos ante una construcción ejecutada con anterioridad al 11-8-1984 y que no contaba con la oportuna cédula de habitabilidad por lo que, en todo caso y atendiendo además a la fecha de la solicitud, se debía acreditar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Anexo 2 del Decreto 141/2012, de 30 de octubre. Cumplimiento de requisitos que aquí, como ya se ha indicado, no se ha acreditado por la parte actora. En cualquier caso, lo que se indica a efectos meramente dialécticos, la entidad objeto del presente recurso tampoco cumpliría la normativa vigente a la fecha de su construcción ya que la Orden de



