

F-1040

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO 16 BARCELONA

Recurso : 329/2017 A1 Procedimiento :Procedimiento abreviado

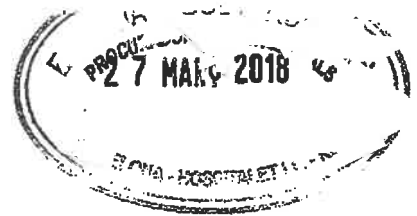
Parte actora : D/D^a _____

Representante de la parte actora : D/D^a _____

Parte demandada : Agencia de l'habitatge de Catalunya

Representante de la parte demandada : D/D^a I _____

SENTENCIA Nº 121/2018



En Barcelona 21 de marzo de 2018,

Vistos por mi Laura Mestres Estruch, Magistrada juez del Juzgado Contenciosos administrativo nº 16 de Barcelona, los presentes Autos de procedimiento abreviado 329-2017, interpuesto por _____

O representada por el Procurador _____ contra AGENCIA CATALANA DE L'HABITATAGE de la Generalitat de Catalunya, representada por Procurador _____ y Letrado I _____, en los que consta lo siguiente,

HECHOS

PRIMERO.- Por _____ representada por el Procurador _____

F [redacted] contra AGENCIA CATALANA DE L'HABITATAGE de la Generalitat de Catalunya, representada por Procurador [redacted] y Letrado [redacted]

[redacted] fue interpuesto recurso contra la resolución sancionadora del Director de la referida Agencia, de fecha 6 de julio de 2017, por la que se desestima el recurso de alzada/reposición en la materia objeto de delegación, contra la resolución sancionadora de 23 de enero de 2017, dictada por el Cap de Servei de Procediment i Règim Disciplinari por la que se considera al actor responsable de una falta muy grave de percepción de sobreprecio en la renta de alquiler de vivienda protegida prevista y sancionada en los Art 123.3 f) bis y 118 de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre de derecho a la vivienda, y por la que se le impone una sanción de 6.000 €. Asimismo ordena la referida resolución la devolución al arrendatario de los importes de sobre precio que percibió, fijados en 2.917,06 €.

SEGUNDO.- Admitida a trámite y señalada vista el Letrado en representación de la Generalitat de Catalunya formuló oposición alegando la adecuación a derecho de la resolución recurrida y remitiendo a sus fundamentos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ser interpone el presente recurso contra la resolución sancionadora de 23 de enero de 2017, dictada por el Cap de Servei de Procediment i Règim Disciplinari por la que se considera al actor

responsable de una falta muy grave de percepción de sobreprecio en la renta de alquiler de vivienda protegida prevista y sancionada en los Art 123.3 f) bis y 118 de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre de derecho a la vivienda, y por la que se le impone una sanción de 6.000 €. Asimismo ordena la referida resolución la devolución al arrendatario de los importes de sobre precio que percibió, fijados en 2.917,06 €.

Los motivos de oposición del recurrente se centran en señalar que la libertad de alquilar a precio de mercado es de diez años y que por tanto no ha cometido infracción alguna como dice la administración ha reconocido de forma explícita y sobre la que además la norma es oscura y añade de forma subsidiaria que en cualquier caso se han incluido conceptos en la renta como alquiler de trastero IBI, extensión de terraza, que minoran la renta real y que por tanto tampoco se daría infracción alguna en su caso. Por último alega falta de proporcionalidad.

Se opone en síntesis la recurrente alegando la claridad del precepto conocido por el recurrente, que intencionadamente y por dos ocasiones alquiló la vivienda por encima del precio límite permitido siendo VPO, que además era conocido por el recurrente a declarar el Decreto 201/1998 de aplicación reconocida en el Pacto 17 del contrato compra venta de la vivienda por el actor elevada a EP, siendo el plazo de limitación previsto no de diez años, que es el tiempo de prohibición de alquilar sin autorización, sino de 15 años que es tiempo de prohibición de alquilar por encima de un precio máximo, aún no es necesaria autorización para alquilar.

SEGUNDO:- En primer término es necesario determinar el periodo aplicable para poder alquilar a precio de mercado. No son objeto de

discusión las fechas de los referidos alquileres ni el empadronamiento del recurrente hasta 19 de diciembre de 2003 ni la declaración de VPO en 21 de febrero de 2003.

Así establece el **“DECRET 72/2001, de 6 de març, de modificació del Decret 201/1998, de 30 de juliol, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1186/1998, de 12 de juny, per al període 1998-2001”** , en su **Art. 8.1** El règim jurídic dels habitatges protegits es farà extensiu al període d'amortització del préstec qualificat i en tot cas tindrà una durada mínima de quinze anys.

Durant aquests períodes es mantindran les condicions d'ús i preu màxims establerts. Transcorreguts aquells terminis s'extingiran les condicions d'ús i de preus màxims.

8.2 L'incompliment de les condicions establertes a l'apartat 1 suposarà el retorn de tots els ajuts incrementats amb el tipus d'interès legal des de la seva percepció, sens perjudici que es puguin aplicar les sancions que, si s'escau, estiguin regulades.

”

Añade el tenor literal del Art. “Article 11.bis. Limitacions a la facultat de disposar i a la desqualificació: **11.bis.1** Els adquirents, adjudicatariis i promotors individuals per a ús propi no podran transmetre intervius ni cedir l'ús de l'habitatge per cap títol durant el termini de 10 anys des de la formalització del préstec qualificat si no han obtingut la corresponent autorització per part del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, prèvia cancel·lació de l'esmentat préstec qualificat i reintegrament dels

ajuts obtinguts, més els interessos legals des del moment de la seva percepció.

Por tanto efectivamente se da la duplicidad de plazos a que hace referencia la actora, una relativa a la posibilidad de transmisión de cualquiera de las facultades del dominio sin autorización transcurridos diez años y bajo las condiciones que en el Art. 11 bis se establecen, y otro relativo al régimen jurídico de la situación de declaración de VPO que explícitamente el Art. 8 extiende a 15 años, lo que el actor pretende obviar como si dicho precepto sencillamente no existiese cuando refiere de forma clara en sus términos gramaticales y explícita a la limitación de precio durante un periodo que el mismo punto del mismo artículo, sin posibilidad de confusión, fija en 15 años.

Cabe destacar como ha alegado la demandada el contenido del Art. 6 del cc, sin embargo y a mayor abundamiento en efecto consta el efectivo conocimiento del recurrente de la aplicación de dicho precepto pues se especificó en el momento de su adquisición por este.

Subsidiariamente, también en relación al plazo de aplicación del régimen jurídico de VPO, quiere hacer valer el recurrente como surte de eximente un documento posterior a la comisión de los hechos, pues la vivienda se halla alquilada desde febrero de 2014, y refiere a un documento de 19 de marzo de 2015, por lo que nula confianza legítima puede alegar el recurrente cuando el hecho infractor fue cometido antes de la existencia misma del documento, que a la postre tampoco refiere al recurrente ni va dirigido a este ni a su expediente y que en todo caso pretende hacer valer una igualdad contra legem.

TERCERO.- Respecto de los conceptos incluidos en la determinación de la renta es de exposición de tallada los cálculos expuestos en la resolución recurrida contenidos en los F. 150 bis y 151 del EA.

En documentación anexa a la demanda aporta como documento 4 una serie de cantidades globales por años, tan solo bajo el genérico gastos de comunidad en documento privado de persona desconocida, documento que nunca fue aportado al EA a pesar de las numerosas intervenciones del recurrente en el mismo ni tan siquiera en sede de recurso, señalando además que el contrato de alquiler en el que se fija la renta no fija la inclusión de los gastos de comunidad en la renta (cláusula 5, además de su contradicción terminológica con la cláusula 6), que el actor tan siquiera ha acreditado un real pago de los mismos. Tampoco refiere el referido contrato, como recoge la resolución recurrida, el alquiler de trastero.

Por ello la propia resolución ya contempló el descuento prorrateado por meses de aquellos conceptos computables y acreditados así como los efectivos metros de vivienda y aún así quedó constatado el exceso de renta que este el que se toma en la diferencia no desvirtuada por el recurrente de los 1.200 € a los 944,90 € que ya llevan adicionados los gastos prorrateables incluidos en el precio.

CUARTO.- En cuanto a la proporcionalidad de la sanción, ha de destacarse que el sobreprecio a devolver fue determinado de forma correcta conforme al Fundamento anterior, en 2.806, 10 € más intereses. La sanción mínima prevista para la Falta muy grave de conformidad con la *LEY 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda ex art. 11*, es de 3.000 € y la máxima de 900.000 €.

Al recurrente le ha venido impuesta una multa de 6.000 €, por ende en su tramo más bajo, pero en todo caso por encima de la mínima en

términos estrictos pues de otro modo se estaría dando una identidad entre el lucro ilícito y la repercusión por la obtención de ese lucro, haciendo inoperante la eficacia de la sanción.

Por ello atendiendo a dicho lucro, a la intencionalidad y como señala la demandada reiteración en los hechos la determinación de la sanción es proporcionada.

QUINTO.- Visto el contenido del Art. 139 LJCA al tiempo de interposición del recurso, procede la imposición de costas a la actora limitadas en la cuantía de 300 € en atención a la cuantía del pleito.

FALLO

Desestimar el recurso abreviado abreviado 329-2017, interpuesto por
representada por el Procurador
contra AGENCIA CATALANA DE L'HABITATAGE de la
Generalitat de Catalunya, representada por Procurador
y Letrado confirmando
íntegramente la sancionadora de 23 de enero de 2017, dictada por el
Cap de Servei de Procediment i Règim Disciplinari por la que se
considera al actor responsable de una falta muy grave de percepción de
sobreprecio en la renta de alquiler de vivienda protegida prevista y
sancionada en los Art 123.3 f) bis y 118 de la Ley 18/2007 de 28 de
diciembre de derecho a la vivienda, y por la que se le impone una
sanción de 6.000 €. Asimismo ordena la referida resolución la
devolución al arrendatario de los importes de sobre precio que percibió,
fijados en 2.917,06 €. , con imposición de costas a la actora en la
cuantía de 3.00 €.

Contra la presente resolución, no cabe recurso ordinario, dada la cuantía.