

## SENTENCIA

Número: 113/2021

Pontevedra, 7 de mayo de 2021

Visto por D. Francisco de Cominges Cáceres, magistrado del Juzgado Contencioso-Administrativo Núm. 1 de Pontevedra, el PROCEDIMIENTO ABREVIADO 325/2020 promovido por D. Eliseo, representado y defendido por el Letrado D. José Taboada Calvar; contra la XUNTA DE GALICIA (CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA), representada y asistida por la Letrada de su Asesoría Jurídica D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen Fernández Soto.

### ANTECEDENTES DE HECHO:

1º.- D. Eliseo interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de 29 de septiembre de 2020 de la Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de la Xunta de Galicia desestimatoria del recurso de alzada presentado frente a la resolución de 18 de julio de 2018 del Jefe Territorial de Pontevedra que le impuso la sanción de multa de 15.000,50 euros por la comisión de una infracción muy grave de la Ley 8/2012 de Vivienda de Galicia por no residir de forma habitual y permanente en su vivienda de promoción pública y por alquilársela a un tercero (expte. NUM000).

En el "suplico" final de su Demanda solicitó se dicte sentencia en la que se anulen las resoluciones impugnadas, con expresa imposición de costas a la Administración demandada.

Mediante "otrosí digo" solicitó la tramitación del proceso por el cauce del abreviado sin vista.

2º.- La Xunta de Galicia presentó su escrito de contestación a la demanda, interesando la íntegra desestimación del recurso, con imposición de costas al actor.

Mediante Auto de 27 de enero de 2021 se dispuso, como diligencia final, la práctica de determinada prueba documental. Tras su cumplimentación se le ofreció a las partes un trámite de alegaciones. El actor presentó un escrito al efecto. La Xunta de Galicia no formuló alegaciones.

3º.- La cuantía del litigio es de 15.000,50 euros.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- Constituye el objeto de este Procedimiento Abreviado la resolución de 29 de septiembre de 2020 de la Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de la Xunta de Galicia desestimatoria del recurso de alzada presentado por D. Eliseo frente a la resolución de 18 de julio de 2018 del Jefe Territorial de Pontevedra que le impuso, junto a su esposa D<sup>a</sup> Felicísima, una sanción de multa de 15.000,50 (expte. NUM000).

Concretamente, por la comisión de la infracción muy grave tipificada en el artículo 106.q) de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, por los siguientes hechos: << Tras realizar unha inspección polo Servizo de Inspección da Área Provincial do IGVS en Pontevedra, número de acta NUM001, con data o 31.01.2018 na vivenda de protección oficial de promoción pública situada na RUA000, núm. NUM002, no concello de Pontevedra; pertencente ao expediente de construcción núm. NUM003 e da que é adjudicataria Felicísima e Eliseo (casados en réxime de gananciais); formalizan a compravenda da vivenda o 23.07.2004. Ademais, solicitouse informes sobre a situación da vivenda e comprobouse que non residían na citada vivenda e que estaba alugada como se demostra co depósito da fianza no IGVS >>.

La resolución sancionadora se motivó, entre otras razones, en que el artículo 5 del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidos por el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), prorroga la calificación de protección de la viviendas transmitidas desde la Administración por compraventa hasta la fecha de amortización del préstamo concedido por el IGVS para su adquisición o de abono completo de las cuotas de pago aplazado. En este caso cuando el actor arrendó la vivienda todavía no había amortizado el préstamo otorgado por el IGVS para su adquisición.

II.- Aduce el recurrente en su Demanda, en síntesis, que adquirieron la vivienda mediante escritura pública de compraventa en julio de 2004. Tal y como se indicó en la propia escritura, la calificación definitiva de vivienda de protección se había producido en febrero de 1987, y su vigencia es de 30 años. En mayo de 2017, cuando ya había transcurrido ese plazo, con buena fe la alquilaron a un tercero, depositando la fianza en el IGVS. Insiste en que en esa última fecha el piso había perdido ya su calificación de protección oficial y en que no se puede aplicar con carácter retroactivo el referido Decreto 253/2007, restrictivo de derechos, posterior a la fecha de la escritura de compraventa, resultando además una norma de rango meramente reglamentario contraria a la Ley.

Añade que en todo momento obraron con buena fe, cumpliendo las condiciones indicadas expresamente en la escritura, no ocultaron el arrendamiento, sino que lo comunicaron al propio IGVS con el depósito de la fianza sin recibir ninguna advertencia al respecto. Considera que por esa razón no incurrió en "culpabilidad" a efectos sancionadores. Invoca también los principios de presunción de inocencia e "in dubio pro reo". Y por último, la desproporción de la sanción, considerando que el precio de venta del piso fue de 14.732 euros, inferior al importe de la sanción.

La Xunta de Galicia alegó en su escrito de Contestación lo siguiente: << esta parte remítase a todos e cada un dos razoamentos xurídicos contidos na citada resolución, do 29 de setembro do 2020. Nos seus fundamentos de dereito da cumprida resposta os motivos nos que se fundamenta a presente demanda, nomeadamente a correcta aplicación do disposto na Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia, e na súa consecuencia establecido no artigo 5.1 do Decreto 253/2007, do 13 de decembro. Efectivamente a regulación concreta do réxime xurídico das edificacións promovidas polo IGVS non se contén na lei, senón nos distintos regulamentos ditados no seu desenvolvemento pola expresa remisión legal, polo que non pode dicirse que se conculca que el principio de xerarquía normativa. E tampouco cabe apreciar a irretroactividade da norma por cuanto o citado regulamento non ten carácter sancionador nin restrictivo de dereito. O que fai o Decreto 253/2007 no seu artigo 5 é concretar a duración do réxime de protección das vivendas prorrogando éste ata a cancelación do préstamo concedido ou o pagamento total do prazo nos supostos de compravenda da vivenda protexida, como é o caso.

En canto á responsabilidade dos recorrentes pola comisión do feito infractor a mesma devén clara a teor dos feitos constatados na acta de infracción, sen que fronte a estes feitos podan ter relevancia as meras alegacións subxectivas dos demandantes carentes de calquera apoio normativo. Por último resinar a correcta tipificación e proporcionalidade da sanción imposta, podendo colixir a súa plena conformidade á normativa aplicable na materia, tendo en conta ademais que tiveron en conta na resolución do expediente sancionador a existencia de circunstancias atenuantes reducíndose a contía da sanción á metade do mínimo legalmente establecido>>.

III.- Centrados así los términos de la controversia, para su resolución habrán de tomarse en cuenta los siguientes antecedentes, que se deducen de la documentación obrante en el expediente administrativo y de la incorporada a autos: La vivienda en cuestión, situada en la RUA000 NUM002 , Monteporreiro, Pontevedra, tiene una superficie de unos 70 m2, disponiendo de tres dormitorios, comedor, cocina y baño .

Obtuvo su calificación definitiva de vivienda de promoción pública en fecha 30 de enero de 1987 (expte. NUM003 ).

Mediante escritura pública otorgada el 23 de julio de 2004 ante el Notario D. José Antonio de la Cruz Calderón (núm. 490 de protocolo), el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) se la vendió al demandante y su esposa, por el precio de 14.732,47 euros, con pago aplazado a 20 años en cuotas mensuales de entre 70 euros (al principio) y 147 euros (al final), constituyéndose simultáneamente una hipoteca en garantía del pago del precio.

En la escritura de venta se hizo constar que el inmueble se halla sometido al régimen de protección oficial, de promoción pública, habiéndosele adjudicado al actor y su cónyuge mediante resolución de 31 de marzo de 2004.

En la cláusula 17ª de la referida escritura se indicó, asimismo, que " el plazo de sujeción" al régimen de protección oficial " será de treinta años a partir de la fecha de Calificación Definitiva de esta vivienda". En la cláusula 18ª se añadió la posibilidad de transmitirla a terceros aptos para adquirir vivienda protegida a partir de los cinco años de la escritura, siempre y cuando se hubiese abonado previamente el precio total pendiente.

El 31 de enero de 2018 los inspectores de vivienda del IGVS comprobaron que los compradores ya no residían en la vivienda: se la habían alquilado a los srs. Tomás y se habían mudado a Canarias, figurando

empadronados en La Laguna (Tenerife). Asimismo, el IGVS emitió un certificado el 16 de mayo de 2018 en el que hizo constar que en esa fecha el actor << ten un importe total pendiente de amortizar por recibos aún no emitidos que asciende a 8.395,54 € >>.

Tras la incoación del expediente sancionador el actor presentó el contrato de arrendamiento, suscrito con los sres. Tomás el 2 de mayo de 2017, por plazo de un año prorrogable hasta tres y renta mensual de 325 euros (comunidad incluida). También comunicó haber promovido un proceso judicial para la resolución del contrato y desahucio de los arrendatarios, por falta de pago de la renta.

IV.- Con este punto de partida se concluye la estimación parcial del recurso, en el sentido y por las razones que se exponen a continuación: IV.1.- En la escritura de compraventa de la vivienda no se estableció, ni con carácter expreso o específico, ni por referencia a alguna norma concreta, la obligación de los adquirentes de residir permanentemente en la vivienda sin límite temporal, ni tampoco por el período de amortización de la deuda (20 años). Por el contrario, la única indicación expresa al respecto, contenida en la cláusula 17ª, circunscribió la afección al régimen de protección oficial al plazo de " treinta años a partir de la fecha de Calificación Definitiva de esta vivienda".

Como la calificación definitiva se había producido el 30 de enero de 1987, razonablemente el adquirente entendió que la afectación del piso al régimen de protección oficial finalizaría a los 30 años, esto es, el 30 de enero de 2017. Llegada esa fecha la Administración no le había notificado ninguna novedad al respecto. Pocos meses después suscribió el contrato de arrendamiento, con buena fe, de manera transparente, depositando la fianza en el propio IGVS.

IV.2.- No obstante, es lo cierto que pocos años después del contrato de compraventa la Xunta de Galicia había aprobado el Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidos por el Instituto Galego da Vivenda e Solo, en cuyo artículo 5 se dispone, muy claramente, que en estos supuestos de compraventa de viviendas promovida por el IGVS el régimen de protección se extenderá en todo caso hasta la amortización total del préstamo cualificado concedido para su adquisición.

En el año 2018 el actor todavía tenía pendiente de amortizar más de la mitad del préstamo concedido por el IGVS para la adquisición de la vivienda.

Pues bien se concluye que esta norma sí le resultaba de aplicación al aquí demandante, al establecer sobre este particular una interpretación de la normativa anteriormente vigente, sin suponer un cambio sustancial de lo dispuesto en ella. Esa interpretación resultaba más que lógica, como evidencia el concreto supuesto aquí analizado: Una vivienda transmitida directamente del IGVS al actor por un precio muy inferior al de mercado y con un régimen de financiación también muy privilegiado, contradice la finalidad y el espíritu de dicho régimen de protección el que, cuando el adquirente todavía no ha pagado el precio completo (quedándole más de la mitad), deje de residir en la vivienda y la alquile por una renta tres veces superior a las mensualidades de pago aplazado que todavía tiene pendientes, obteniendo con ello un "enriquecimiento injusto" manifiesto.

V.3.- Como consecuencia de todo lo antedicho se va a anular la sanción de multa impugnada, por vulneración del principio de culpabilidad ( artículo 28 Ley 40/2015, de 1 de octubre -LRJSP-).

Cuando el actor suscribió el contrato de arrendamiento habían transcurrido ya 30 años desde la calificación definitiva de la vivienda, nadie le había comunicado la adición de nuevas condiciones a la escritura de compraventa y resultaba por entonces dudoso que se le pudiese aplicar el nuevo artículo 5 del Decreto 253/2007 a la vista del tenor literal de sus disposiciones transitorias. Además no había ocultado el arrendamiento, depositando la fianza en el IGVS.

Ahora bien, la estimación del recurso sólo es parcial, porque se ha concluido también que la vivienda sigue sometida al régimen de protección, hasta que se amortice totalmente el préstamo del IGVS. De manera que el actor no puede ya desconocer su obligación de residir en ella o de transmitirla cumpliendo las condiciones establecidas para las viviendas protegidas.

Una vez aclarado, con esta sentencia, el régimen del piso, la Xunta de Galicia deberá concederle al actor y su esposa un plazo razonable para que den cumplimiento efectivo al régimen protegido de la vivienda. Si no lo cumplen, entonces sí que podrá ya imputárseles la correspondiente infracción administrativa. También, en su caso, podrán requerirle el pago de todo lo que hayan ganado con el alquiler de la vivienda, considerándose el "enriquecimiento injusto" en el que han incurrido.

VI.- De la estimación parcial del recurso se deriva la no imposición de costas.

## **FALLO:**

---

1º.- ESTIMAR EN PARTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Eliseo contra la resolución de 29 de septiembre de 2020 de la Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda de la Xunta de Galicia, desestimatoria del recurso de alzada presentado frente a la resolución de 18 de julio de 2018 del Jefe Territorial de Pontevedra que le impuso la sanción de multa de 15.000,50 euros por la comisión de una infracción muy grave de la Ley 8/2012 de Vivienda de Galicia por no residir de forma habitual y permanente en su vivienda de promoción pública y por alquilársela a un tercero (expte. NUM00).

2º.- Anular la referida sanción de multa, revocándola y dejándola sin efecto, desestimando el recurso en todo lo demás.

3º.- Sin imposición de costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes del proceso, con la indicación de que contra ella no cabe interponer Recurso de Apelación (artículo 81.1.a/ de la Ley Jurisdiccional 29/1998, de 13 de julio).