

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento abreviado nº 372/2007-BC. Sentencia nº 37 (30-01-2008)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

EXPEDIENTE SANCIONADOR. INFRACCIÓN URBANÍSTICA LEVE.  
EDIFICIO SIN LICENCIA DE OCUPACIÓN.

Multa por ocupación de edificio sin licencia.

Minoración proporcional de la sanción si en el momento de la imposición había sido solicitada la licencia.

---

**Ilma. Sra.**

**MAGISTRADA JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 30 de enero de 2008, habiendo visto los presentes Autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada Juez de este Juzgado; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: M.L., S.L, representada por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> M.B.O.D. y defendida por el Letrado Sr. D. J.G.P.A.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado y defendido por la Letrada Sra. D<sup>a</sup> M.A.A.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 22 de marzo de 2007, por la que se impone a la recurrente una multa de 3.005,06 €, por la comisión de una infracción urbanística leve, consistente en ocupación de edificio en Guillermo Fatás, y Camino Silos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia por la que se declare no ajustada a Derecho y se anule la imposición de la sanción de 3.005,06 €, a la recurrente, derivada de la comisión de una infracción urbanística leve consistente en la ocupación sin licencia del edificio sito en Zaragoza, calle Guillermo Fatás, y Camino de los Silos, con expresa imposición de costas; y para el supuesto de que no se estimase dicha petición principal, subsidiariamente, se proceda a minorar el importe de la sanción, imponiendo una multa que, en ningún caso, exceda del grado mínimo de las previstas para las infracciones leves.

**CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Se dicte Sentencia por la que se desestime la demanda interpuesta y se confirme la actuación administrativa recurrida, por ser la misma conforme y ajustada a Derecho.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Mantiene la recurrente que a la hora de concretar el plazo máximo de entrega de los pisos, a la promotora no se le permite someter la puesta a disposición de los inmuebles al cumplimiento de una condición (por ej. Obtención de licencia de primera ocupación) y mucho menos someterla a la actuación de un tercero ajeno al contrato, a la sazón, el Ayuntamiento de Zaragoza, por ello, sigue, cumplió con su principal obligación como vendedor que es entregar la cosa y a tal efecto, el 2 de noviembre de 2006, el arquitecto emitió el certificado de fin de obra, visado colegialmente el día 17 del mismo mes. En fecha 4 de diciembre de 2006, se solicita la licencia de primera ocupación, se otorgaron las escrituras públicas de compraventa entre los días 12 y 21 de diciembre, y los adquirentes tomaron posesión de sus viviendas los primeros días del año 2007, momento en que los Inspectores del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento, revisaron el edificio con

resultado favorable. Finalmente, el día 13 de febrero de 2007 (transcurridos tan sólo 45 días desde la entrega de la edificación) se concedió a la recurrente licencia de primera ocupación y no obstante y pese a haberse pasado todas las inspecciones, días después -concretamente el 6 de marzo de 2007- se incoa contra la actora un procedimiento sancionador que concluyó con la imposición de una sanción en su grado máximo.

Se alza en definitiva contra la actuación administrativa recurrida, entendiéndose que no se ha cometido la infracción por la que se le sanciona y que se ha vulnerado el principio de proporcionalidad en la sanción impuesta, máxime teniendo en cuenta que la Administración de forma constante, reiterada y pacífica, ha venido resolviendo en los últimos años, sin incoar expedientes sancionadores en asuntos idénticos.

**SEGUNDO.-** La Ley Urbanística de Aragón, establece en su artículo 203.b):  
Artículo 203. Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de 25.000 a 500.000 pesetas:

...b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

Pese a lo que la recurrente mantiene, lo que no se discute en modo alguno es que se hayan ocupado las viviendas sin licencia de ocupación. Reconoce por tanto la comisión del tipo de que se trata y con ello la comisión de la infracción por la que se le ha sancionado. Otra cosa, desde luego, es que la recurrente plantee que el Ayuntamiento no ha actuado igual en todos los casos, o más bien, que en situaciones idénticas su costumbre hasta el momento ha venido siendo la de no incoar expedientes disciplinarios. Creemos que para desestimar esta manifestación de la parte recurrente, basta recordarle que es doctrina constitucional reiterada, que el principio de igualdad, no es invocable ni opera desde la ilegalidad, lo que impide la prosperabilidad del motivo de impugnación esgrimido en tal sentido.

Por último se invoca por la recurrente la vulneración del principio de proporcionalidad en la sanción impuesta.

El propio acto de incoación, advertía a la recurrente de que la sanción a imponer se determinaría de conformidad con las siguientes reglas:

1- Si en el momento de la imposición no había sido solicitada la preceptiva licencia, la multa ascendería a 3.005,06, si se trataba de obras mayores, como es el caso.

2- Si en el momento de la imposición, había sido solicitada la licencia, la multa consistirá en un porcentaje del presupuesto de contrata que figure en la solicitud de licencia (1%, si, la solicitud es anterior a la denuncia; 3% si la solicitud es posterior a la denuncia y 5%, si la licencia hubiera sido denegada).

3- En todo caso la multa no podrá ser inferior a 150,25 €.

La sanción se impone en fecha 22 de marzo de 2007, y la licencia fue concedida el 13 de febrero. En el supuesto que nos ocupa, en el momento de imposición de la sanción, la licencia había sido solicitada e incluso concedida. A su vez, la licencia fue solicitada el 4 de diciembre de 2006, y la denuncia que motiva la sanción es de 5 de febrero de 2007. En su consecuencia, en el momento de la imposición había sido solicitada la preceptiva licencia y además, dicha solicitud era anterior a la denuncia, lo que implica que la sanción a imponer debía consistir en multa de 1% del presupuesto de contrata que figuraba en la solicitud de licencia, es decir, la menor por el supuesto dentro del intervalo sancionador. Entendemos además que tal actuación administrativa se acomoda a lo dispuesto por el Reglamento de Disciplina Urbanística, el cual establece en su artículo 90:

Artículo 90.

1. Serán sancionados con multa del 1 al 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación proyectada quienes realicen alguna de las actividades a que se refiere el núm. 1, art. 178 Ley del Suelo sin licencia u orden de ejecución, cuando dichas actividades sean legalizables por ser conformes con la normativa urbanística aplicable. En las parcelaciones sin licencia la multa se fijará en relación con el valor del suelo.

Cuando las actividades señaladas en el número anterior no fueren legalizables, se aplicarán las sanciones previstas en este Reglamento para los tipos de infracción que en cada caso corresponda.

Pues bien, siendo el presupuesto de la contrata de 2.265.279,02 €, el 1%, de la misma superaría el límite de la sanción máxima a imponer, que siendo una infracción leve es el de 3.005,06 €, por tanto, la sanción impuesta es la procedente de conformidad con la normativa de aplicación. Además, aunque en este caso daría igual que se hubiera aplicado un 1%, un 3%, o un 5% -atendido el importe de la contrata- ya que en cualquiera de los casos la sanción a imponer sería la misma (la máxima) lo cierto es que entendemos que la Administración efectuó una previa división teórica de la posible sanción a imponer (del 1 al 5%) para acercarse en lo máximo a las circunstancias concurrentes, es decir, distinguiendo el caso en que la licencia se hubiera solicitado o no con anterioridad a la denuncia de los demás, supuesto éste en el que la sanción a imponer es un 1% del presupuesto y por tanto motivada, proporcionada a las circunstancias del caso y conforme y ajustada a Derecho, debiendo desestimarse íntegramente la demanda interpuesta.

**TERCERO.-** No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el art.139 LJCA.

En consecuencia, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### **FALLO**

Desestimar el presente recurso p. abreviado 372/2007-BC, interpuesto por M.L., S.L., a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

**SEGUNDO.-** No hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso.

Contra esta sentencia no cabe interponer recurso de apelación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de los de Zaragoza.