

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

SANCIÓN URBANÍSTICA. INFRACCIÓN URBANÍSTICA GRAVE.
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO SIN AJUSTARSE A LA LICENCIA.

Extralimitación en la edificación. Finalidad lucrativa.

Construcción de una planta más de las autorizadas. La cubierta no es conforme con el P.G.O.U.

Vuelo excesivo del alero. Aumento del volumen y de la superficie edificable.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Luis Carlos Martin Osante

En ZARAGOZA, a 30 de marzo de 2009.

Vistos por el Ilmo Sr D. LUIS CARLOS MARTIN OSANTE, Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de ZARAGOZA, los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 188/2008-A1, instados por S.G.S.,S.L. representado por D^a B.O.D., y defendido por D. J.G.S.A y D. J.G.P.A. y siendo demandado AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por D^a. N.C.A. y defendido por D^a M.J.P.S.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 25/4/2008 se presentó en el Decanato de los Juzgados de esta ciudad, escrito de interposición de PROCEDIMIENTO ORDINARIO en el que se formuló recurso contencioso-administrativo por la representación procesal y defensa de S.G.S., S.L. frente a la resolución dictada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 18/12/2007 (expedientes administrativos nº 2.404.377/2004 y 1.183.430/2004), por la que se impone a la entidad recurrente una multa de 1.505.050,61 €, por una infracción urbanística grave, consistente en la construcción de un edificio sin ajustarse a la licencia urbanística. Después confirmada por otra resolución del mismo órgano de fecha 19/2/2008 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la primera.

Mediante Auto dictado con fecha 10/6/2008 se estimó la petición de medidas cautelares formulada mediante otrosí digo de suspensión de la ejecutividad del acto impugnado, aunque la medida cautelar quedó sin efecto, ya que no se prestó la correspondiente caución.

SEGUNDO.- Mediante providencia se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración, del que se dio traslado a la parte recurrente, para la interposición de la demanda. A continuación se dio traslado a la Administración para que formulase contestación a la demanda.

TERCERO.- Mediante Auto se fijó la cuantía del presente procedimiento en 1.505.050,61 €, y se recibió el proceso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en Autos.

Una vez formuladas las conclusiones, quedó el juicio visto para Sentencia.

Mediante Auto dictado con fecha 12/2/2009 se acordó la práctica como diligencia final del mandamiento al Registro de la Propiedad de Zaragoza Nº ONCE, para que informara a este Juzgado sobre determinados datos respecto de las viviendas de la edificación sita en la calle Trovador, nº 5 (antes nº 3 y 5) Zaragoza.

Una vez practicada, y tras concederse traslado a las partes para su valoración, quedaron los Autos conclusos para dictar Sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del recurso contencioso-administrativo.- Es objeto del recurso contencioso-administrativo la resolución dictada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 18/12/2007 (expedientes administrativos nº 1.404.377/2004, y 1.183.430/2004) por la que se imponía a la entidad recurrente una multa de 1.505.050,61 € por una infracción urbanística grave de la Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, consistente en la construcción de un edificio sin ajustarse a la licencia urbanística. Después confirmada por otra resolución del mismo órgano de fecha 19/2/2008 que desestima el recurso de reposición Interpuesto contra la primera

En el suplico de la demanda se insta por la parte recurrente se declare no ajustado a derecho y se anule la imposición de la sanción reseñada, subsidiariamente se declare la nulidad de lo actuado y acuerde la retroacción del expediente al momento en que se declaró la caducidad del número 1.404.377/2004, subsidiariamente se proceda a minorar el importe de la sanción imponiendo una que en ningún caso exceda del mínimo para las infracciones graves, y en todo caso se anule la parte de la sanción relativa al beneficio obtenido por el infractor, imponiendo en todo caso por último las costas del procedimiento a la Administración demandada y a quien se opusiere al presente.

SEGUNDO.- La caducidad del expediente administrativo inicial.- Para la adecuada resolución del caso procede tener en cuenta que la caducidad del expediente no determina la falta de efectos de los actos que tienen valor independiente, como son las actas e informes y documentos en los que se funda el acuerdo de inicio.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo viene manteniendo que el artículo 92.4 de la Ley 30/1992 (al que se remite el artículo 44.2 del mismo texto legal) comporta que la caducidad del expediente no impide que sea iniciado de nuevo en tanto no haya prescrito la infracción, pues establece que “La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción”.

Resulta, por lo demás, que el acuerdo de reiniciar el expediente puede y debe fundarse en los mismos documentos que determinaron la iniciación del expediente caducado. De lo contrario carecería de sentido el mandato legal citado. Por otra parte, la caducidad del expediente no determina la falta de efectos de los actos que tienen valor independiente, como son las actas e informes y documentos en los que se funda el acuerdo de inicio, respecto del cual se produjeron con anterioridad Su incorporación al nuevo expediente determina que dichos documentos queden sujetos al régimen y efectos ligados a éste, sin perjuicio de la caducidad del anterior procedimiento y de su falta de efectos en éste: TS Sala 3ª, sec. 4ª, S 15-10-2001, rec. 13/2000 Pte Xiol Ríos, Juan Antonio.

En el caso que nos ocupa, una vez declarada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo mediante resolución de fecha 23/7/2007 (obrante en el expediente administrativo al folio 30) la caducidad del expediente sancionador referido a S.G.S., S.L., por el propio Consejo de la Gerencia de Urbanismo con fecha 11/9/2007 se dictó acuerdo de incoación de procedimiento sancionador (obrante en el expediente administrativo al folio 37), a partir del cual se debe computar el plazo de caducidad.

TERCERO.- La infracción administrativa y su sanción.- La Administración demandada ha impuesto a S.G.S., S.L., una multa de 1.505.050,61 € en virtud de la previsión establecida en el artículo 204.b) Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que califica como una infracción administrativa grave y serán sancionadas con multa de 500.001 pesetas a 5.000.000 de pesetas “b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave”, todo ello por la extralimitación en la edificación construida en C/ Trovador nº 5, Zaragoza

CUARTO.- Los hechos y su prueba.- Por la parte recurrente se niega la veracidad de los hechos tenidos en cuenta por la Administración demandada para imponer la sanción administrativa.

De una adecuada valoración de la prueba obrante en Autos y de la practicada en el propio expediente administrativo se desprende que existe suficiente prueba de cargo para considerar acreditada la comisión de los hechos por parte de S.G.S.,S.L.

-Consta el oportuno informe emitido por el Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza (obrante al folio 33 del expediente administrativo 1.183.430/2004) en el que se hace constar la existencia de una extralimitación en la construcción y de unas actuaciones que no se ajustan al proyecto aprobado bajo la correspondiente licencia urbanística.

"La cubierta del edificio incumple el art 2.2.22 de la NN.UU del PGOU. Sobre los aleros, tanto de la fachada principal como de la fachada posterior, se ha levantado un antepecho de fábrica de ladrillo de aproximadamente un metro de altura y donde éste el faldón de la cubierta, con lo que se ha elevado toda la cubierta aprox. un metro. El alero de la fachada posterior tiene un vuelo de aprox. 80 cm. mayor al autorizada.

Además de este aumento de superficie edificable que supone la modificación de la cubierta del edificio (aprox. una planta más de las autorizadas, con una superficie de 500 m²), se ha podido comprobar que dicha planta bajo cubierta se ha habilitado, si bien no se ha podido acceder al interior de la misma, desde los tres patios de luces se ha visto la existencia de la planta cuarta, con sus ventanas y terrazas, incluso con instalación de los aparatos de aire acondicionado (la licencia solo autoriza planta baja + tres alzadas + los torreones de escalera, ascensor y cuarto de telecomunicaciones).

En la planta tercera, pisos F y G de la escalera 2, la fachada posterior se ha desplazado unos 50 cm, aumentando la superficie edificable en 3 m².

En planta sótano -2 en el pasillo de evacuación existe una cabina extractora que disminuye el ancho mínimo de un metro a 78 cm y el gálibo mínimo de dos metros a 1,83 m.

En planta sótano -1 en el pasillo de evacuación sale el conducto de extracción que viene del sótano inferior y disminuye el ancho mínimo de un metro a 0,80 m.

Deberá colocar los rótulos luminiscentes en todas las puertas de salida de los dos sótanos.

-En un escrito de fecha 18/1/2008 (obrante en el expediente administrativo al folio 35) dirigido a la Gerencia de Urbanismo por el representante legal de S.G.S.,S.L., se manifiesta que se está procediendo a la subsanación de las deficiencias, sin que se cuestione en absoluto el contenido del referido informe, de donde se desprende la existencia de un implícito reconocimiento de los hechos.

Se ha discutido sobre la existencia o no de una elevación en la construcción de la cubierta del edificio respecto de la proyectada. En la prueba del testigo-perito Sr. F., Arquitecto superior que intervino en la elaboración del proyecto de edificación, tras el análisis del plano obrante en el expediente administrativo al folio 19 del expediente administrativo 1.183.430/2004, manifestó que la "cruz" del edificio no se había elevado, pero admitió que la cubierta tenía menor inclinación que la proyectada originalmente, y que se había levantado un antepecho y el faldón de la cubierta. Incluso en este caso, la utilización de los espacios bajocubierta se ve favorecida por la modificación en la construcción definitivamente ejecutada respecto de la proyectada.

Por su parte, el informe pericial emitido por el Sr D.G. Arquitecto Técnico (obrante en el expediente administrativo al folio 61), indica que no es posible el aprovechamiento de dicho espacio para ningún uso. En la prueba oral insistió en esta afirmación y que no reúne las condiciones de altura, aunque admitió que la altura interior es superior a 2 metros, y también en las fotografías unidas a su informe se aprecia que la altura del espacio bajocubierta permite a una persona de cierta altura estar de pie en el interior, se aprecia que el tabique tiene alrededor de 30 filas de ladrillos, lo que da una idea de la altura real en la parte más alta, y también se aprecia que la inclinación de la cubierta es muy reducida.

Las manifestaciones de los técnicos contrastan con la evidencia que se plasma

en todos los documentos privados de compraventa y todas las escrituras públicas de compraventa correspondientes a las viviendas de la última planta, en los que se incluye la alusión a la vivienda en cuestión ***“le corresponde el uso y disfrute exclusivo del espacio bajocubierto encima de la vivienda en planta torreones, en la porción debidamente delimitada”***. Se trata de una cláusula que incluyó en los documentos la propia promotora de la edificación, S.G.S.,S.L., y que revela la existencia de espacios atribuidos al uso y disfrute particulares que no aparecían en el proyecto de edificación.

Frente a esta realidad, el hecho de que por la entidad recurrente se aportaran sendas actas notariales en las que se indica por el notario que no existe por encima de la 4ª planta otra planta destinada a vivienda y que no existe comunicación interior desde la vivienda en cuestión (obrantes en el expediente administrativo a los folios 83 y siguientes) no puede tener valor probatorio para desvirtuar la realidad de los hechos. Cabe pensar que el Notario en cuestión se limitó a reflejar en el acta lo que vio, pero no pudo hacer constar lo que no vio, es decir, los espacios bajo cubierta a los que me refiero en la presente Sentencia. Lo mismo cabe decir respecto del informe de la administradora de la comunidad de propietarios (obrante en el expediente administrativo al folio 481), ya que la realidad de los hechos se impone frente a la eventual fijación de pagos a la comunidad.

En la descripción de la edificación incluida en la declaración de obra nueva la “planta torreón” aparece destinada a “torreón de las escaleras, cuarto de telecomunicaciones, cuarto de maquinaria de los ascensores y cubiertas y ocupa una superficie construida de 45,00 metros cuadrados... (p.e. folio 230), pero ello no se ajusta a la realidad, ya que en dicha planta también existen espacios bajocubierta, que se han atribuido a los titulares de las viviendas de la cuarta planta.

Pese a que por la entidad recurrente se aportó en el expediente administrativo un acta notarial (folios 51 y siguientes) en la que se incluyen una serie de fotografías, correspondientes a la vivienda 4º D de la escalera 1ª, lo que se constata con este documento es que efectivamente se ha practicado un agujero en el forjado y existe una comunicación entre la vivienda y la planta torreón para tener un acceso directo al espacio bajocubierto. Afirmar que se trata de una “cata” no deja de ser una forma de intentar disimular una realidad que aparece con evidencia con el análisis de los diferentes elementos probatorios de los que se dispone. Es relevante no obstante, señalar que el espacio bajocubierto tiene “cemento liso en suelo y las paredes de ladrillo sin ningún tipo de toma de luz, agua o telecomunicaciones”. Ello revela que se trata de espacios entregados "en bruto", a los compradores para que sean ellos los que acometan las tareas de acondicionamiento de los mismos. También se aprecia en las fotografías que los espacios bajocubierto disponen de suficiente espacio y altura como para ser habitables.

QUINTO.- La calificación jurídica.- Por la parte recurrente se niega la correcta subsunción por la Administración demandada de los hechos en el precepto invocada para imponer la sanción administrativa.

Sin embargo, efectivamente, tal y como se ha indicado, consta que por S.G.S.,S.L., en calidad de promotora de la edificación se modificó el proyecto de edificación, lo que constituye una infracción urbanística grave del art 204.b) de la Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, por cuanto no es posible su legalización, en la medida en que se incumple por la cubierta el art 2.2.22 de la normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y se origina un incremento importante de la superficie edificada, tal y como se indica en el mencionado informe del Servicio de Inspección.

SEXTO.- La proporcionalidad de la sanción y el incremento por el beneficio.- Por la parte recurrente se cuestiona la correcta aplicación del principio de proporcionalidad, por una parte, en cuanto a la multa como tal de 30.050,61 € y, por otra parte, en cuanto a la multa por el beneficio económico del art 207.2 Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que el Ayuntamiento de Zaragoza llega a fijar en un total de 1.475.000,00 €.

La resolución que impuso la sanción de que se trata, mantiene por una parte que se impone la sanción de multa de 30 000 € y establece expresamente:

“...La multa que en este acto se impone guarda la debida proporcionalidad con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción por lo siguiente: Se impone 30.000 € siendo el máximo de las cuantías previstas en el art 204.b) LUA, dado que la construcción realizada supone un incremento de 500 m² sobre la edificabilidad permitida, existiendo intencionalidad ya que no podía el denunciado desconocer la infracción cometida dada su condición de promotor. A mayor abundamiento, contaban con licencia urbanística en expt. 36.357/2002, en cuyo proyecto no figuraba el incremento realizado.”

En cuanto a la proporcionalidad de la sanción, es sabido que el art. 207.1 de la Ley Urbanística de Aragón se remite a la normativa de Procedimiento Común y por tanto queda fuera de aplicación el Reglamento de Disciplina Urbanística que contiene una graduación en atención al valor de la obra que en la nueva regulación no existe. Pues bien en el procedimiento común el art 131.3 de la Ley 30/92, dice que la sanción debe ser proporcionada a la gravedad del hecho, manifestándose como criterios la intencionalidad, reiteración, perjuicios y reincidencia.

Atendiendo a tales circunstancias cabe entender que efectivamente la sanción de 30.000 € impuesta es proporcionada, a pesar de se ha impuesto la sanción máxima. Así, hay que tener en cuenta que sí existe aumento de la superficie (e incluso del volumen edificable), que es el elemento más pernicioso en el ámbito urbanístico, también se generan perjuicios al orden urbanístico general, e incluso a los propios adquirentes de las viviendas en cuestión, e incluso del conjunto de los adquirentes de inmuebles en la edificación, recordando, como hace la resolución sancionadora, que existe intencionalidad como se demuestra con el contenido de los documentos privados de compra-venta y las escrituras públicas de compra-venta donde se recoge la atribución del uso y disfrute de tales elementos, así como la condición de promotor de la entidad sancionada.

La segunda parte de la multa se ha impuesto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207.2º Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que dispone lo siguiente: *“2.-Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.”*

Ciertamente, se trata de una disposición que, en principio, puede imponerse en el caso que nos ocupa, en la medida en que por parte de S.G.S., S.L., se ha efectuado una actuación sobre la edificación proyectada con la finalidad de obtener un lucro con su ampliación y posterior comercialización.

Por la parte recurrente, no obstante, se cuestiona el informe emitido por el Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 11/5/2005 (obrante en el expediente administrativo 1.404.377/2004, al folio 9) en el que se llega a la conclusión de que el beneficio económico alcanza 1.475 €. En dicho informe se toman como base los valores de mercado de las viviendas para obtener el valor, a razón de 3.500,00 €/m², con deducción de construcción de 550,00 €/m².

Efectivamente, no puede concederse plena fiabilidad a dicho informe. Hay que tener en cuenta una serie de cuestiones:

-Se ha tomado por el Servicio de Inspección como superficie la de 500 m², que es toda la superficie de una de las plantas del edificio.

-No se especifica si el valor tomado en cuenta es de superficie construida o de superficie útil.

-Hay que tener en cuenta que en el caso que nos ocupa los espacios bajocubierta no son completamente aprovechables, dado que en la zona más baja la utilidad del mismo es muy reducida.

-Los espacios bajocubierta se entregaron a los compradores “en bruto”. Como se ha indicado, tiene “cemento liso en suelo y las paredes de ladrillo sin ningún tipo de toma de luz, agua o telecomunicaciones: “Ello revela que se trata de espacios entregados “en bruto” a los compradores para que sean ellos los que acometan las tareas de acondicionamiento de los mismos, lo cual obviamente incide en el valor de la construcción.

-Para el aprovechamiento del espacio bajocubierta es preciso instalar una escalera de comunicación interna.

-Es preciso atender al precio de los inmuebles fijado en los contratos privados de compra-venta y en las escrituras públicas de compra-venta, sobre todo en consideración a la diferencia de precio entre las viviendas de las plantas 3ª y 4ª.

Todo ello debe servir para moderar el valor obtenido por S.G.S., S.L, no se ha propuesto prueba alguna para desvirtuar dicha valoración, siendo la prueba pericial la más apropiada para conseguir dicha minoración.

No obstante, hay que tener en cuenta que en los casos en que no se practica la prueba pericial, el Juzgador ha de resolver con los elementos probatorios que tenga a su disposición, debiendo atender en el caso que nos ocupa a que el informe del Servicio de Inspección no puede catalogarse propiamente como un dictamen pericial ni tampoco como una tasación inmobiliaria.

Cabe hacer notar que de un atento examen de los documentos privados de compra-venta obrantes en el expediente administrativo a los folios 111 y siguientes y de las escrituras públicas de compra-venta, se desprende que los precios coinciden (no consta un sobreprecio en los documentos privados).

Tras un atento examen de todos los documentos obrantes en el expediente administrativo, y de los obrantes en Autos (documentos privados de compra-venta, escrituras públicas de compra-venta, Certificación del Registro de la Propiedad aportada como diligencia final y cuadro de precios aportado por la entidad recurrente) se refleja en el siguiente cuadro los elementos relevantes de los contratos:

Vivienda	Nº	M2 construidos	Anejo trastero	Anejo plaza garaje	Vivienda (sin IVA)	Vivienda y anejo/s (sin IVA)	Observ.
Escalera 1, 2º, A	61				153.258,00 €		
Escalera 1, 3º, A	65	62,33	Si	Si	156.263,00 €	179.702,47 €	
Escalera 1, 4º, A	69	62,33	No	No	165.278,00 €		R.C.G.
Diferencia 3º-2º					No consta		
Diferencia 4º-3º					9.015,00 €		
Escalera 1, 2º, B	62	61,17	5,96	12,3	153.258,00 €	176.697,00 €	PATIO luces
Escalera 1,3ºB	66	61,17	5,92	17,33	156.263,00 €	181.505,51 €	
Escalera 1, 4º, B	70	61,17	4,1	No	165.278,00 €	167.833,00 €	
Diferencia 3º-2º					3.005,00 €		
Diferencia 4º-3º					11.570,00 €		
Escalera 1, 2º, C	63	45,87	No	No	111.187,00 €		
Escalera 1, 3º, C	67	45,87	5,6	No	114.192,00 €	117.497,00 €	
Escalera 1, 4º, C	71	45,87	No		126.207,00 €		
Diferencia 3º-2º					3.905,00 €		
Diferencia					12.015,00 €		

4°-3°							
Escalera 1, 2° D	64	61,5	5,81	No	153.250,00 €	156.857,00 €	
Escalera 1, 3°,D	68	61,5	No	No	156.260,00 €		
Escalera 1, 4°,D	72	61,5	No	No	159.268,00 €		
Diferencia 3°-2°					3.010,00 €		
Diferencia 4°-3°					3.008,00 €		
Escalera 2, 2°, A	76	62,99	5,72	12,95	No consta	176.697,00 €	Terraza
Escalera 2, 3°, A	80	62,99	No	No	156.263,00 €		
Escalera 2, 4°, A	84	62,99	6,54	13,56	165.278,00 €	188.718,00 €	
Diferencia 3°-2°					No consta		
Diferencia 4°-3°					9.015,00 €		
Escalera 2, 2°, B	77	70,08	4,73	14,04	153.258,00 €	177.297,00 €	
Escalera 2, 3°, B	81	70,08	No	No	156.263,00 €		
Escalera 2, 4~, ~	85	70,08	No	No	165.278,00 €		
Diferencia 3°-2°					3.005,00 €		
Diferencia 4°_3					9.015,00 €		
Escalera 2, 3°, C	78	47,34	No	No	111.182,00 €		
Escalera 2, 3°, C	82	47,34	No	No	120.200,00 €		
Escalera 2, 4°, C	86	48,34	No	No	135.220,00 €		
Diferencia 3°-2°			.		9.018,00 €		
Diferencia 4°-3°					15.020,00 €		
Escalera 2, 2°, D	79	45,85	No	No	111.182,00 €		
Escalera 2, 3°, D	83	45,85	No	No	114.187,00 €		
Escalera 2, 4°, D	87	46,85	No	No	135.220,00 €		
Diferencia 3°-2°					3.005,00 €		
Diferencia 4°-3°					21.033,00 €		

Cabe indicar que la vivienda de la Escalera 1, 4º A fue adquirida por R.C.G. Que según consta en los documentos aportados fue el Arquitecto Técnico de la construcción, por lo que el precio menor que otras viviendas de semejantes características que figura puede estar influido por esta circunstancia.

Tras una valoración general, se aprecia que existe con carácter general un incremento de precio de la planta 4ª respecto de la 3ª, que si bien es cierto que existe una práctica generalizada de que a medida que se asciende el precio sea superior como se comprueba que en la comparación efectuada entre la planta 3ª y la planta 2ª, se refleja en el cuadro que existe un mayor incremento respecto de la planta y, prudencialmente se puede fijar un incremento de 7.000 € por vivienda por el concepto que nos ocupa (espacios bajo cubierta) a lo que se debe añadir otra cantidad prudencial por la mayor facilidad de venta que supone la atribución del espacio bajocubierta, que cabe fijar prudencialmente en 2.000 € por vivienda.

En estas circunstancias, debe reducirse, por los factores indicados, el importe del beneficio, fijándose prudencialmente en 72.000 € (9.000 € x 8)

En consecuencia, procede la estimación parcial del recurso, finado una multa total por importe de 102.000 € (30.000 + 72.000).

SEPTIMO.- Costas y recurso.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes, por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas procesales (art 139.1 LJCA).

Ello debe ser así a diferencia de lo que sucede en el recurso de apelación, en el que la regla general es que las costas corren a cargo del apelante.

De conformidad con lo dispuesto en la LJCA procede recurso de apelación ante Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

FALLO

PRIMERO.- ESTIMO PARCIALMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto administrativo por parte de S.G.S., S.L., frente a la resolución dictada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 18/12/2007 (expedientes administrativos nº 1.404.377/2004 y 1.183.430/2004), por la que se impone a la entidad recurrente una multa de 1.505.050,61 €, por una infracción urbanística grave, consistente en la construcción un edificio sin ajustarse a la licencia urbanística.

Después confirmada por otra resolución del mismo órgano de fecha 19/2/2008 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la primera.

SEGUNDO.- Dicha actuación administrativa queda parcialmente anulada. REDUZCO el importe de la multa a CIENTO DOS MIL EUROS (102.000 €).

TERCERO.- No procede imponer las costas procesales a ninguna de las partes.