

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

SANCIÓN URBANÍSTICA. OBRAS QUE EXCEDEN DE LA LICENCIA.

Rehabilitación bajos edificio. Transformación en viviendas.

Obras legalizables.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza, a 3 de junio de 2009, habiendo visto los presentes Autos el Ilmo. Sr. D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente "I.E., S.L." representada por el Procurador D. J.M.A.S. y defendida por el Letrado D. V.R.G.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por la Letrado D^a M.A.A.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de febrero de 2008 que impuso sanción 3.005,06 euros por infracción leve de lo dispuesto en el art. 203.b de la Ley 5/99 de 25 de marzo de Urbanismo de Aragón, por realización de obras con modificaciones sustanciales a las autorizadas en Licencia urbanística concedida en exp. 192.927/2006 en C/ Portugal 34, sin haber solicitado con anterioridad licencia (exp. 72.198/2007).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición de la demanda el 12 de mayo de 2008.

Celebración del juicio oral el 2 de junio de 2009, practicándose pericial del Arquitecto D. F.D.G. tras el cual quedaron los Autos conclusos y vistos para Sentencia.

CUARTO.- Cuantía: 3.005,06 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Estimación de la demanda y Nulidad de la sanción recurrida, o subsidiariamente su rebaja.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) El recurrente solicitó licencia de rehabilitación de los bajos del edificio para su transformación en dos viviendas. Una vez comenzadas las obras y previa denuncia e inicial visita de la Policía Local, se cursó visita por el Servicio de Inspección que detectó aumento de superficie, modificación de acceso, nueva ejecución de forjado e introducción de perfiles metálicos, así como nueva distribución interior, todo ello respecto de la licencia concedida (folio 6). Se indicó por el Servicio de Inspección que las obras eran legalizables, requerido de ello no consta se haya presentado proyecto para legalizar las mismas (10).

b) Niega que haya modificaciones sustanciales al proyecto, que no hay prueba de cargo.

c) Alega desproporción.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada y codemandada en el proceso:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

La Administración informa que las obras realizadas modificaron elementos estructurales y la entrada y superficie, por lo que era necesaria nueva licencia. Es proporcional la sanción.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La infracción que se imputa a la entidad recurrente es la prevista en el art. 203.b de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón para realizar obras, sin licencia o excediéndose de la concedida, siempre que las obras sean legalizables o sean de escasa entidad y es claro que aquí la conducta es típica, pues se realizaron obras excediéndose de la licencia concedida, tal y como consta en los informes del Servicio de Inspección (folios 6 y 10 del expediente). Cuestión distinta es si esas obras afectan a la estructura del edificio o si determinan mayor edificabilidad o aumento de superficie. Si ello fuera así era preciso una nueva licencia y un nuevo proyecto y si no fuera de esta forma hubiera sido necesario en cualquier caso la comunicación a la Administración de las modificaciones efectuadas.

Y es que el art. 150.2 del Decreto 347/2002 de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón establece que: *“2. Cuando se trate de introducir modificaciones sustanciales en el proyecto presentado, el interesado deberá solicitar nueva licencia, con arreglo a los mismos requisitos que para su otorgamiento. Se considerarán variaciones sustanciales:*

a) las que afecten a cimentaciones o elementos estructurales o modifiquen el volumen o la superficie construida; b) las que modifiquen el uso o destino proyectado; c) aquellas que incrementen en más de un veinte por cien el presupuesto de ejecución material de la obra o de la instalación, d) aquellas que determine la normativa sectorial, aplicable o las ordenanzas locales.

3. Para las restantes modificaciones será suficiente, si así lo disponen las Ordenanzas, que el titular de la licencia lo ponga en conocimiento del órgano que la otorgó a los efectos de lo establecido en el artículo 162 de este Reglamento, declarando bajo su responsabilidad que las variaciones introducidas se adecuan a la normativa sectorial aplicable, circunstancia que deberá justificarse mediante certificación del técnico director de las obras.”

En este caso se indica por la Inspección y se aprecia por la entidad de las obras y por la mera necesidad de que un Arquitecto certifique que las obras de reforma de la estructura por la entreplanta son estables que la modificación afecta a elementos estructurales por lo que debió solicitarse nueva licencia y la sanción ha de confirmarse.

SEGUNDO.- La entidad recurrente fue requerida hasta en dos ocasiones, para que solicitase nueva licencia indicándole que si no se solicitaba licencia y era una obra mayor se impondría una sanción de 3.005,06 euros, que se impondría sanción de 300,51 euros si son obras menores, señalando que la cuantía será de un porcentaje del presupuesto de contrata si se ha solicitado licencia (1 % si la solicitud es anterior a la denuncia, 3 % si es posterior y 5 % si se deniega la licencia), diciendo que en cualquier caso la multa no sería inferior a 150,25 euros.

Como quiera que no se ha cumplido el requerimiento y que se trata de una modificación sustancial, no deba sino confirmar la sanción máxima impuesta.

Tras la entrada en vigor de la Ley 5/99, la graduación de la sanción establecida en una cuantía de 25.000 ptas. a 500.000 ptas. (o su equivalente en euros), debe ser proporcionada a la gravedad de los hechos conforme a los criterios establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común. Esto es según el art. 131.3 de la Ley 30/92, se debe atender a la intencionalidad o reiteración naturaleza de los perjuicios y reincidencia.

En el presente caso los perjuicios pueden ser graves pues no se ha sometido a control administrativo el nuevo proyecto y la intencionalidad es evidente porque se trata de una promotora, dado que además la obra afecta a elementos de seguridad, no cabe sino confirmar la sanción impuesta.

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 207/2008, interpuesto por el Procurador D. J.M.A.S. en nombre y representación de “I.E., S.L.” y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho la actuación de la sanción recurrida que se confirma.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.