

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

MULTA COERCITIVA. OBRAS CON LICENCIA INCORRECTA. COLOCACIÓN DE PUERTAS Y VENTANAS.

Incumplimiento de licencia de obra menor. Se ha actuado contraviniendo sus condiciones.

Se colocan puertas y ventanas sin respetar las indicaciones de la licencia.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA , a siete de julio de dos mil ocho.

El/La Sr/a. D/ña. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 20/2008-SECCION B/D seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D/ña. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE AVD. VALENCIA Y C/ MAESTRO SERRANO, representada por el Procurador Sr. M.G. asistido del Letrado D. S.I.A. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. C.A., asistida de la Letrada D^a M.J.P.S., sobre SANCION; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 15 de enero se interpuso por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE AVD. VALENCIA Y C/ MAESTRO SERRANO recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación: *“Resolución del Consejo del Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 8/11/07 que desestima recurso de reposición interpuesto por la recurrente COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE AVD. VALENCIA Y C/ MAESTRO SERRANO, contra el acuerdo de 11/9/07 que ordena imponer una multa de 18.000,00 euros por incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia de Obra Menor nº 39.383/05 en C/ Maestro Serrano (exp. 83.773/06; 1.177.669/07)”*.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en Autos.

TERCERO.- Que mediante Auto de fecha 30/4/08 se acordó fijar la cuantía del recurso en 18.000,00 euros, recibéndose el pleito a prueba y practicándose la admitida y declarada pertinente con el resultado que obra en Autos.

A continuación se dio traslado a las partes, por su orden, para el trámite de conclusiones, habiéndose presentado escritos que obran en Autos.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo

del Ayuntamiento de Zaragoza de 8-11-2007 que desestimó el recurso de reposición interpuesto por la recurrente contra el acuerdo de 11-9-2007 que había impuesto a la misma una sanción de 18.000 euros por incumplimiento de una licencia de obras menores en relación con el edificio de la comunidad, formado por los portales Avenida de Valencia y calle Maestro Serrano.

Se alega que no ha habido ningún incumplimiento, que se desconocía la condición de edificio de interés arquitectónico así como la desproporción en la sanción.

SEGUNDO.- El 19-10-2005 se otorgó licencia de obras menores, con un presupuesto de 68.779,50 euros para el “repicado de humedades en paramentos, sustitución de solados deteriorados, sustitución de carpinterías obsoletas, todo ello en zonas comunes de zaguanes y cajas de escaleras”, habiéndose aprobado la licencia a la vista de la memoria del Arquitecto Técnico F.L.P., que se aporta por la recurrente, y en la que consta con detalle tales obras, entre ellas colocación de entrada de la puerta con barrotes de forja, cambio de puerta de salida a terraza por puerta galvanizada, cambio de puerta de trastero por puerta galvanizada y el cambio de ventana corredera en aluminio anodizado en bronce, siendo iguales o similares las obras para los seis portales del inmueble. En la licencia, se hacía constar expresamente a mano como condicionado lo siguiente: “Las ventanas serán similares en diseño y material a las originales. Nunca con acabado de aluminio metalizado”, siendo las originales de madera. El 17-7-2006 se redactó informe por la Arquitecto-Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural y Artístico, U.H., en el que se decía que no se había respetado la condición de la licencia “*las ventanas serán similares en diseño y material a las originales. Nunca con acabado de aluminio metálico*”; que se habían sustituido las carpinterías de madera por aluminio lacado no respetando el diseño de las originales incorporando cajones de persiana; que no se había conservado la puerta de acceso al edificio y en la fachada, sustituyéndola, y que la carpintería de madera de acceso a la terraza en planta ... no se ha respetado el arco y material como establecía la licencia.

El 14-5-2007, por la misma Arquitecto-jefe se hacía constar lo siguiente: “Los edificios se hallan catalogados de interés ambiental (incluidos en el catálogo) (ficha), debiendo conservar las fachadas siendo las carpinterías parte integrante de las mismas, especialmente la puerta de acceso. Se ratifica el informe de fecha 17-06-06 (cabe pensar que se refiere al de 17-7-2006, pues no existe ninguno de tal fecha)”.

Se incoaron dos procedimientos, uno sancionador, que es el que nos ocupa, y otro de restablecimiento de la legalidad, que acabó en resolución de 17-4-2007, que no consta recurrida, confirmatoria de la de 30-1-2007, folio 41, y en la cual se ordenaba “*restablecer la puerta original de acceso al edificio y con carpintería de madera los arcos y las puertas de la ... planta que dan acceso a la terraza y al cuarto trastero en Serrano, José(Maestro)*”.

TERCERO.- Dicho lo anterior, hay que separar los dos ámbitos, ya que el que se haya podido ordenar el restablecimiento de lo que se considera una legalidad infringida sin que se haya recurrido no implica necesariamente que esa posible infracción no pueda discutirse en el ámbito sancionador, e incluso que pudiendo haber ocurrido no constituya objeto de sanción o al menos no lo sean todos los actos que se consideran como infractores.

En el caso presente, la licencia se basaba en una memoria y era muy clara, se preveía tanto la sustitución de las puertas de madera por galvanizado, como las ventanas por aluminio como las puertas. La licencia introdujo esa limitación especial, si bien no hizo referencia a las puertas, las cuales, se indicaba, serían de barrotes de hierro. De todo ello, cabe concluir que hubo incumplimiento de la licencia en cuanto a las ventanas y en cuanto a las puertas de acceso a terraza y a trasteros, respecto de las cuales la licencia, por encima de lo previsto en la memoria, indicaba cómo se debían de llevar a cabo.

Por tanto, la infracción, por más que lo niegue el recurrente, se ha cometido, ya que era clara la condición impuesta, la cual se incumplió, si bien no con el alcance que le ha impuesto el Ayuntamiento, puesto que nada se decía respecto de las puertas, que la memoria consideraba que eran correctas en el cambio propuesto, siendo

discutible si se ha cambiado el diseño por el solo hecho de que el dibujo sea el mismo, siendo que son de barrotes de hierro. No obstante, eso es una cuestión del restablecimiento de la legalidad, pues como quiera que sea, en ello no se incumplió lo previsto en la licencia.

Respecto de que se desconociese la condición de edificio de interés arquitectónico, es irrelevante, pues lo que resulta determinante es que, como consecuencia de tal condición, se impusieron unas condiciones, que sí se conocían, y que fueron incumplidas. Por ello, la infracción existe y hay culpabilidad.

CUARTO.- Con relación a la desproporción, en cambio, hay que dar la razón a la recurrente, al menos en parte. Así, no es cierto que la sanción sea inferior al total de la multa, ya que por el Ayuntamiento, por razones que se desconocen, la ha acotado a la escalera ... de la calle Maestro Serrano, pero en realidad se ha cometido en las demás escaleras, según manifiesta la propia parte.

No obstante, debe de tenerse en cuenta que respecto de las puertas exteriores no se ha incumplido la licencia, pues ninguna limitación se impuso, pese a saberse el alcance del cambio por parte del Ayuntamiento.

Por otro lado, los cambios son reversibles, no habiéndose afectado a ningún elemento arquitectónico valioso de por sí, sino a elementos respecto de los que sólo se pedía colocación de otros de similar diseño y material.

Por todo ello, aun respetando la valoración como infracción grave del art. 204 de la LUA, aunque no sería del párrafo b, sino del d, pues se ha actuado no sin licencia, sino contraviniendo sus condiciones, lo cual es irrelevante a efectos de determinar la gravedad.

Por tanto, dado que el alcance es menor al indicado por el Ayuntamiento, al no poderse considerar incluida en la infracción la alteración de las puertas, que no tenía condicionante, y teniendo en cuenta la reversibilidad de los cambios, que ya de por sí será gravosa para la Comunidad de Propietarios, procede estimar el recurso parcialmente y reducir la sanción a 6.000 euros.

QUINTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que estimando parcialmente el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios de Avenida de Valencia y de Maestro Serrano, contra resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 8-11-2007 que desestimó el recurso de reposición interpuesto por la recurrente contra el acuerdo de 11-9-2007 que había impuesto a la misma una sanción de 18.000 euros por incumplimiento de una licencia de obras menores en relación con el edificio de la Comunidad, formado por los portales Avenida de Valencia y calle Maestro Serrano, acuerdo reducir la sanción impuesta a 6.000 euros, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.