

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE SANCIONADOR. INFRACCIÓN URBANÍSTICA. CONVERSIÓN DE UN TRASTERO EN VIVIENDA.

Apreciación errónea. Es un local.

Transformación anterior. Obras sin licencia.

Simple reforma. Minoración de la sanción.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En Zaragoza, a veintiséis de junio de dos mil nueve.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de Procedimiento Ordinario 452/2008 -Sección AT seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. J.A.A.L. representada por el Procurador D. J.I.S.S., asistido por el Letrado D. J.A.C. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Dña. N.C.A. y asistido de la Letrado Dña. Mª J.P.S., sobre sanción por infracción urbanística, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 18/11/09 se interpuso por D. J.A.A.L. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

"Resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 16-9-08, que acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto, con fecha 6-8-08, por D. J.A.C., en representación de D. J.A.A.L., contra Resolución del Consejo de Gerencia, del expediente 1.301.309/2007, que ordenó "Imponer a D. J.A.A.L. una multa de 30.000,00 euros, por la comisión de una infracción urbanística GRAVE, consistente en remodelación de trastero para su utilización como vivienda, incumpliendo el art. 4.1.10 y 4.1.8 de las Normas del P.G.O.U, en Morlanes, Gil, 29 planta 1ª, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística Expediente 1.301.309/2007".

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 25/03/09 se acordó fijar la cuantía del recurso en 30.000 euros, se solicitó el recibimiento a prueba por la parte recurrente y abierto el periodo de proposición por dicha parte se solicitó prueba testifical, que se practicó con el resultado que obra en Autos.

CUARTO.- En fecha 25.05.09 se declara concluso el periodo probatorio abierto en su día y se confiere traslado a las partes para que formulen escritos de conclusiones, constando unidos los mismos y quedando los Autos para dictar Sentencia.

QUINTO.- 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 16-9-2008 que confirmó en resolución de recurso de reposición la de 1-7-2008 que había impuesto al recurrente una sanción de 30.000 Euros por la conversión de un trastero en vivienda.

Se alega falta de motivación, que no es un trastero, sino un local, que no se ha realizado ninguna obra para convertir el local en vivienda y que no se ha realizado por él sino por el anterior propietario, así como, subsidiariamente, desproporción.

SEGUNDO.- Debe rechazarse la falta de motivación, ya que la resolución inicial es clara en que se le sanciona, conforme al art. 204.b LUA por remodelar un trastero para darle uso de vivienda en la calle Gil Morlanes, 29, habiendo tenido conocimiento en todo momento tanto de este expediente como del previo de legalización, por lo que carece de sentido invocar ahora esa falta de motivación, ya que ésta, art. 54 de la Ley 30/1992, requiere que se conozcan los hechos y la norma infringida, y aquí están claros y han sido efectivamente conocidos.

TERCERO.- Con relación a que es un local, tiene razón el recurrente en que, según la escritura de compraventa, se trata de un local comercial, no de un trastero, y está destinado a "usos comerciales o industriales", lo que, en principio, permite más posibilidades de las que permite un trastero.

CUARTO.- Con relación a si el mismo se ha destinado a vivienda, la conclusión es que sí, debiendo hacer propias las conclusiones del Juzgado nº 3 en su Sentencia de 25-2-2009, P.O..252/2008. Se remite la Sentencia a la denuncia de la Comunidad de Propietarios, por medio de su presidente D^a M.G.C., folios 1 y 5 del ex 1.301.309/2007; al informe de la Policía Local, que compareció a la llamada de los vecinos y vio que se estaba realizando una mudanza, en el cual constan fotografías que reflejan los elementos propios de una vivienda, baño, cocina bastante completa, armario, etc, folio 6 del expediente 1.439.870/2007.

A lo anterior habría que sumarle lo que dice la propia escritura, parte dispositiva primera, en la que se dice que se vende "la vivienda descrita".

Por último, hay una clamorosa falta de prueba del recurrente infringiendo la carga del 217 LEC en virtud del principio de facilidad probatoria, quien no trajo a testificar a la persona a la que intentó arrendar el "local", que habría aclarado si efectivamente el mismo lo alquiló como local o como vivienda. Tal persona era conocida de él, tenía las llaves el día que fue la Policía Local, y si sólo lo hubiese arrendado para local, no habría tenido ningún problema en seguir en el mismo, en lugar de desistir del arriendo.

Por tanto, no hay duda alguna sobre el destino del local a vivienda.

QUINTO.- La Sentencia mencionada, sin embargo, no se pronunció claramente sobre si el autor de las obras para destinarla a vivienda era el recurrente o no, y cuando menos hay importantes dudas. Así, en primer lugar, lo mencionado en la escritura, parte dispositiva primera, invocado por la Letrada del Ayuntamiento al decir que se trata de una vivienda, lo cual vendría a confirmar que ya venía teniendo uso de tal, cuando además lo propio habría sido, si no hubiese tenido ya una configuración y uso de vivienda, hacerlo constar como lo que era, un local.

En segundo lugar, las testificales. El señor L.S., que participó en la compraventa como mediador, dijo que había estado en el local cuando vivía el vendedor, y que el mismo ya vivía allí, habiendo cocina, baño, etc, especificando que estaba deteriorado, y aclarando que el vendedor estaba separado, lo cual por cierto se confirma leyendo la escritura de compraventa, en que consta tal detalle.

El señor S.U., por su parte manifestó que hizo algunas reformas por encargo

Finalmente, porque lo afirmado por la denunciante de que en enero de 2007 vieron los vecinos del local, no está suficientemente contrastado, pues habla en

general y no se sabe si habla por sí o por referencias, siendo que además tampoco sabe cuándo se produjo la transmisión, además de que se contradice con los testigos antes referenciados, con lo cual seguimos teniendo una duda que el Ayuntamiento debió de aclarar, esta vez le corresponde a él, en virtud del principio de carga probatoria del 217 LEC, especialmente relevante cuando se trata de sancionar, al deber de confrontarlo con la presunción de inocencia.

De todo ello cabe concluir que ya estaba dedicado a vivienda con anterioridad a la compraventa del recurrente, y que éste lo que hizo fue, manteniendo lo que había, hacer unos cambios, pintado, etc.

A la vista de ello, cabe concluir que el recurrente no cometió la infracción que se le imputa del 204.b LUA por realización de obras contrarias al ordenamiento urbanístico, aunque sí habría realizado unas obras sin licencia del art. 203.b al reformar sin licencia la anterior obra preexistente (cambio de sanitarios, de una pila, de baldosas, colocación de mampara, reparaciones, pulido, pintado), si bien era una obra ilegal.

Por todo ello, procede reducir la sanción impuesta, al deber degradar la calificación, pasando de ser grave a leve, si bien procede imponerla en el grado máximo, ya que lo que está fuera de duda es que dichas reparaciones y pequeñas reformas estuvieron encaminadas a mantener una adaptación ilegal así como un uso también ilegal, por lo que debe de quedar en 3.000 euros.

SEXTO.- 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 D. J.A.A.L. contra la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 16-9-2008 que confirmó en resolución de recurso de reposición la de 1-7-2008 que había impuesto al recurrente una sanción de 30.000 euros por la conversión de un trastero en vivienda, acuerdo anular ambas, reduciendo la sanción a 3.000 euros por infracción leve, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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