

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 180/2007. Sentencia nº 283 (19-10-2007)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.**

Imposición multa por infracción urbanística grave.

Construcción de vivienda en Suelo No Urbanizable.

Remisión al procedimiento de orden de demolición: no prescripción, no necesidad audiencia al resto de propietarios, no legalizable, no suelo urbano.

Desproporción: improcedente.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a diecinueve de octubre de dos mil siete.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 180 /2007 -Sección A/P seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D<sup>a</sup> S.S.V., representada y defendida por el Letrado Sr. C.V. y de otra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. C.A. y defendida por el Letrado Sr. N.C. sobre sanción urbanística, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 4 de Abril de 2006 se interpuso por S.S.V. recurso contencioso-administrativo contra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, sobre la siguiente actuación:

Resolución de 19 de Diciembre de 2006, del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se impone a la recurrente D<sup>a</sup> S.S.V. una multa de 21.000 € por la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en construcción de vivienda, incumpliendo el art. 6.1.4 y 6.2.21 del Plan General de Ordenación Urbana en Torre Conde, Movera Polígono 62, parcela, resolución confirmada en reposición por la de 30 de Enero de 2007. Expediente nº 17.668/2007.

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 9 de Julio de 2007 se acordó fijar la cuantía del recurso en 21.000 euros. Recibiéndose el pleito a prueba a petición de la recurrente, que posteriormente no propuso medio alguno, por lo que se dio paso al trámite de conclusiones, presentándose las mismas por la Administración demandada y no por la parte actora, y en consecuencia, se declararon los autos conclusos para sentencia.

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

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución de 30-1-2007 del Consejo de Gerencia de Urbanismo, confirmatoria en recurso de reposición de la de 19-12-2006 que impuso a la recurrente una sanción de 21.000 euros por infracción urbanística grave, consistente en construcción de vivienda incumpliendo los artículos 6.1.4 y 6.2.21 del PGOU de Zaragoza de 2001 en la Parcela 62,463 derecha.

Se alega prescripción, falta de audiencia a la copropietaria, Esperanza Vázquez, existencia de licencia, condición de urbano del suelo, falta de fundamentación de la concreta sanción.

Por parte del Ayuntamiento se suscita la inadmisión por extemporaneidad o por impugnación de una resolución firme y consentida, al entender que se recurre una resolución, la de 19-12-2006, confirmada por otra posterior no recurrida en tiempo y forma. Por la recurrente se dejó pasar el plazo para formular alegaciones, en las que tuvo la oportunidad de contestar a la invocada inadmisión.

**SEGUNDO.-** Como primera cuestión, debe aclararse que el recurrente manifiesta recurrir la resolución de 19-12-2006, si bien tanto en el escrito de recurso como en el de demanda se hace referencia expresa a esta última, la de 30-1-2007, motivo por el cual no puede decirse en absoluto que no la haya recurrido, siendo una cuestión a veces discutida si formalmente se recurre la resolución inicial o, habiendo una reposición, se recurre la segunda. En cualquier caso, se mencionó, y se acompañó con el escrito de interposición del recurso, dicha segunda resolución, que además es plenamente confirmatoria, por lo que debe de entenderse que se incluyó la misma en el recurso aunque formalmente pareciese dirigirse aquél contra la primera. El mismo se presentó dentro de plazo, pues notificada la segunda resolución el 6-2-2007, habría finado el plazo el 6-4-2007, si bien al ser Viernes Santo, quedó desplazado dicho último día al 9-1-2007, que fue la fecha de interposición del recurso.

**TERCERO.-** Todas las cuestiones, salvo la de la desproporción, se han resuelto ya en la sentencia dictada por este mismo Juzgado en el PO 42/2007 respecto de la misma obra, si bien en ese caso se impugnaba la orden de demolición. En dicha sentencia se decía lo siguiente:

“CUARTO- Con relación a la prescripción, se dice que se produce la misma tanto porque se trataba de una casa ya existente en 1997, fecha de compra, como porque, si se refiere a obras complementarias, las mismas ya se habrían advertido en 2001 en 17-11-2001, por una denuncia del SEPRONA, folio 41.

Respecto de lo primero, una cosa es que hubiese una casa en 1975 y la misma hubiese tenido licencia, la cual se habría agotado en dicha construcción, y otra que a partir de ella se pueda realizar cualquier obra y que la misma sea cuando menos legalizable, además de que ello no responde a la cuestión de la prescripción, que se centra en determinar si ha pasado el tiempo a partir del cual la Administración no puede cuestionar la permanencia de la vivienda. En cuanto a la denuncia del SEPRONA, hace referencia a una finca o paraje denominado “El Lugarico “, y podría ser de allí o del barrio de Casetas, al que pertenece la unidad denunciante, siendo el denunciado un tal C.B.C., cuya relación con la recurrente se desconoce.

Por otro lado, según consta en las fotografías, la obra está sin acabar, por lo que, conforme al art. 209.3 LUA, hasta que no se realice el último acto que supone su consumación, quedaría sin cerrar el momento de inicio de la prescripción.

QUINTO- En cuanto a que no habría sido oída la propietaria del 50% y usufructuaría del resto- sin que nos diga quién es propietaria de 2/6, pues la recurrente dice serlo por 1/6- la realidad es que no es precisa tal audiencia, pues la recurrente se identificó como tal propietaria y, en cualquier caso, no ha negado ser la promotora, lo cual la hace responsable, art. 206 LUA y permite dirigirse a ella en cuanto es quien tiene poder de disposición sobre la obra, a diferencia de los casos en que, tras finalizarse una obra, en calidad de dueño, usufructuario, etc., se transfiere la misma y se pierde la capacidad de realizar materialmente la demolición.

SEXTO- Con relación a que se tenía licencia o que, en cualquier caso, sería legalizable, ya se ha contestado a lo primero, que una licencia que se referiría en su caso a la vivienda preexistente, se habría agotado en la realización de la obra a que se refiere.

En cuanto a que sería legalizable por ser urbano el suelo, debe de rechazarse por dos motivos, uno el de su calificación formal y otro el de inexistencia de la condición de urbano.

Respecto de lo primero, y por encima de los datos que puedan constar en escrituras o Catastro, la determinación de la condición urbana de una finca corresponde al Planeamiento, art. 12 de la LUA, por lo que la eventual constancia en el registro del Catastro, que no es un órgano del Ayuntamiento, sino de la Hacienda Pública, podría dar lugar en su caso a repetir por lo indebidamente pagado, pero no a cambiar la calificación del suelo. Este, como consta en el informe de 17-4-2006, folio 20 del expediente, es Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario en el Regadío, SNUEP (R), siéndole de aplicación las normas del Título VI del PGOU de 2001, en especial las 6.1.4 y 6.3.21, precisando según la 6.1.4.3, para poder edificar vivienda, de 10.000 m<sup>2</sup>, que no los tiene, pues es de 4.691 m<sup>2</sup>. Tal informe no ha sido contradicho por argumentación, documentación o pericial que diga que es erróneo.

En cuanto a que reúne los requisitos del art. 13 LUA para ser considerado urbano, ello requiere una prueba cumplida, que no se ha llevado a cabo, antes bien, las pruebas existentes indican a todas luces que no es urbano, pues cuando menos, no hay encintado de aceras ni acceso rodado, entendiéndose por tal el de asfalto o empedrado, pues se accede por caminos de tierra.

Por todo lo anterior, procede desestimar en su totalidad el recurso interpuesto.”

Todas las consideraciones deben de ser ratificadas en este procedimiento.

**CUARTO.-** Finalmente, y en relación con la desproporción, se alega que no se ha justificado la sanción impuesta. Efectivamente, debe de partirse de que la sanción se puede imponer de 3.005,06 euros a 30.060,6 euros, por lo que los 21.000 euros, que estarían en el máximo del tramo medio, si lo dividiésemos, como es tradicional, en tres, requerirían una mínima justificación. En este caso, la justificación no se dio en la primera resolución, pero sí en la segunda, en la cual se argumentó que era en una zona de Suelo Protegido y con riesgo de formación de núcleo de población, es decir, atendiendo a la naturaleza de los perjuicios causados, recogida en el art. 131 de la Ley 30/1992 y al que se remite el 207 LUA. En cuanto a lo primero, es evidente que no es lo mismo, por ejemplo, exceder unos metros, art. 204.c, o edificar sin licencia en un lugar en principio con construcción permitida, aunque no lo esté la que se lleva a cabo, que hacerlo en una zona de Protección. Así mismo, no es igual hacerlo aisladamente en zona no urbanizable que hacerlo en una zona en la que ya hay casas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, el cual presenta un grave problema urbanístico, social y económico para un Ayuntamiento. Debe considerarse, por ello, ajustada a derecho la valoración hecha por el Ayuntamiento en cuanto a la aplicación del tramo máximo de sanción, pues dentro de ser una sanción grave, ésta tiene unas circunstancias que la hacen especialmente grave.

**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 debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por S.S.V. contra la resolución de 30-1-2007 del Consejo de Gerencia de Urbanismo, confirmatoria en recurso de reposición de la de 19-12-2006 que impuso a la recurrente una sanción de 21.000 euros por infracción urbanística grave, consistente en construcción de vivienda incumpliendo los artículos 6.1.4 y 6.2.21 del PGOU de Zaragoza de 2001 en la Parcela 62, 463 derecha, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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