

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**SANCIÓN URBANÍSTICA. CONSTRUCCIÓN DE CASA DE MADERA Y SOLERA DE HORMIGÓN.**

Infracción urbanística grave. Sin licencia.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Transformación física del terreno.

Edificación con vocación de permanencia.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza a treinta de septiembre de dos mil nueve.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de los de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario en el que ha sido parte actora D<sup>a</sup> M.L.C.M.M., representada por D. C.M.M.P. y asistida por D. C.C.V. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña N.C.A., Procuradora, con asistencia de la Sra. Letrada Consistorial, siendo objeto del recurso el acuerdo de 24 de febrero de 2009.

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Con fecha 6 de marzo de 2009, el Sr. M.P., en representación de Doña M.L.C.M.M., presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución de 27 de enero de 2009.

**SEGUNDO.-** Con fecha 5 de mayo de 2009, se presentó demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

*1ª.- Se declare que la resolución impugnada en el presente recurso es nula de pleno derecho, de acuerdo con los argumentos expuestos en el presente escrito y demás de aplicación.*

*2ª.- En consecuencia que se anule la orden de demolición de vivienda propiedad de mi mandante.*

*3ª.- Se impugnan las costas, en su totalidad a la Administración demandada, por imperativo legal, al concurrir en ésta mala fe y temeridad”.*

**TERCERO.-** Con fecha 3 de junio de 2009, Doña N.C.A., en nombre del Ayuntamiento de Zaragoza, presentó escrito de oposición de la demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara una Sentencia desestimatoria.

**CUARTO.-** Mediante Auto se fijó la cuantía de esta litis en 15.000 y se acordó el recibimiento del pleito a prueba.

**QUINTO.-** Practicada la prueba admitida por este Juzgado, los Autos han quedado conclusos para Sentencia.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** Se impugna en esta litis la sanción impuesta por la construcción de una casa de madera y solera de hormigón en Torre Almenareta, Barrio de Garrapinillos.

**SEGUNDO.-** Del expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

1.- Al folio 1 obra denuncia de los Agentes de la Policía Local por los siguientes hechos:

*“Que a las 12.30 horas del día de la fecha cuando prestaban servicios por el paraje del barrio de Garrapinillos denominado Urbanización Torre Almenareta 2, observaron como en un solar estaban construyendo una casa de madera. Puesto en contacto con la que manifestó ser la titular del terreno, D<sup>a</sup> M.L.C.M.M., D.N.I. ..., nacida en Morata de Jalón el día ... y domicilio en esta ciudad en la calle Santa Teresa de Jesús, tras solicitarle la correspondiente licencia de obras, informó que no había solicitado ninguna. Que la edificación se trata de una casa de madera de una planta de forma cuadrada, sobre una solera de hormigón y de unos 909 metros cuadrados aproximadamente con sus correspondiente divisiones interiores y que en el momento de los hechos estaban ya levantadas las cuatro fachadas de la casa, faltando el techo y los acabados interiores. Que el colorar para más información sobre su ubicación está en el Polígono 157 parcela 293 según constan en los datos de la oficina virtual del catastro, aunque también indicar que esos datos podrían diferir con lo que actualmente se observa en el lugar, ya que lo que aparece como tres parcelas en los datos de la oficina virtual del catastro en esa urbanización, ahora hay más, a causa muy posiblemente de la división en varias de menores dimensiones de cada una de las originales parcelas, lo que también se denuncia en este escrito.*

*Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos por presunta infracción a la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 por realizar obras de edificación, y/o parcelación, en su caso, sin licencia.”*

2.- Con fecha 6 de agosto de 2008, el Arquitecto Técnico emitió el siguiente informe (folio 3):

*“Realizada visita de inspección a la finca identificada como parcela 293 del polígono 157 del Catastro de Rústica de Zaragoza, se comprueba exteriormente las obras denunciadas por la Policía Local en su informe de 30 de mayo de 2008, observando que se ha ejecutado la cubierta de la vivienda.*

*Se adjunta fotografía del estado actual de las obras...”*

3.- Iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, se dictó acuerdo de 21 de octubre de 2008, por el que se requirió la demolición de la casa de madera y solera de hormigón.

4.- Previa propuesta, se acordó la incoación de expediente sancionador con fecha 18 de noviembre de 2008.

5.- Mediante escrito fechado a 26 de noviembre de 2008, se presentó escrito de alegaciones.

6.- Previa propuesta de resolución y el ulterior escrito de alegaciones, por acuerdo de 27 de enero de 2009, folio 58, se resolvió:

*“PRIMERO.- Imponer a Doña M.L.M.M. una multa de 15.000 euros por la comisión de una infracción urbanística grave consistente en construcción de casa de madera y solera de hormigón incumpliendo los arts. 6.1.4. y 6.3.21 de las Normas del P.G.O.U. en Torre Almenareta 2 (Urb.) GRP. de conformidad con lo dispuesto en el art. 204.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística”.*

**TERCERO.-** El Sr. Letrado de la parte actora considera que la Administración no ha motivado suficientemente la comisión de la infracción y, subsidiariamente, ha apelado al principio de proporcionalidad.

Sin embargo, este Juzgado entiende que los hechos probados por la Administración se subsumen sin dificultad en el art. 204.b) de la Ley Urbanística de Aragón, a la vista también de la clasificación del terreno de Autos como Suelo No Urbanizable Especial, en el que está prohibida toda construcción ex art. 22 de la misma norma autonómica. Ciertamente, se ha defendido la consideración del terreno de Autos como Suelo Urbano pero no se ha aportado prueba alguna que pueda evidenciar el error de la Administración a la hora de clasificar el terreno de Autos como Suelo No Urbanizable Especial.

Igualmente, tampoco puede defenderse con rigor que la implantación de una casa de madera en una solera de hormigón pueda reputarse como un bien mueble, ya que la casa en cuestión se halla inserta en el terreno con vocación de permanencia y ha conllevado su transformación y pérdida de sus características naturales.

Por otro lado, este Juzgado en este caso sólo puede aceptar la invocación del principio de proporcionalidad en una medida muy escasa. De entrada, interesa

recordar que el art. 204 de la Ley Urbanística de Aragón contempla, para las infracciones graves, una multa de quinientas mil una pesetas a cinco millones de pesetas, debiendo ser la sanción, ex art. 207 de la misma norma, proporcionada a la gravedad de los hechos, debiendo impedir que un eventual infractor pueda obtener beneficios derivados de la comisión de la infracción.

Las prevenciones legales anteriores deben interpretarse sistemáticamente con el art. 131 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece los siguientes factores de graduación de la sanción, a saber:

*"a.- La existencia de intencionalidad o reiteración.*

*b.- La naturaleza de los perjuicios causados.*

*c.- La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme".*

Pues bien, aunque pueda objetarse la concurrencia de reincidencia o reiteración, no puede negarse, como se razona por la Administración, que la construcción de una solera y el muy avanzado estado de construcción de la casa de madera han supuesto una transformación física de un terreno que ha sido objeto de protección especial por las normas de planeamiento. De ahí que sólo proceda rebajar la cuantía de la sanción a doce mil euros (12.000 euros), al no haberse concluido la construcción de la casa, confirmándose la multa en dicha cuantía.

**CUARTO.-** No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

### **FALLO**

Se estima parcialmente el recurso interpuesto por D.M.L.C.M.M. contra la resolución de 24 de febrero de 2009, que se anula en cuanto impuso una sanción superior a doce mil euros (12.000 euros), confirmándose en dicha cuantía; sin costas.