
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 263/2005
Sentencia nº 317 (9-10-2006)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

SANCIÓN URBANÍSTICA. MODIFICACIÓN USO DE TRASTEROS EN VIVIENDAS.

Infracción urbanística grave. Multa mas beneficio económico.

Descripción: pruebas documentales, cómputo de plazos, signos de realización de obras, denuncias. No procede.

Proporcionalidad: beneficio y valor de mercado, informes y tasación de parte sobre vivienda y trasteros.

Estimación parcial: confirmación de multa y modificación de beneficio.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad Zaragoza, a nueve de octubre de dos mil seis.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo n 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 263/05, seguidos a instancia de I.L., S.L. representado y defendido por la Procuradora Dª M.N.J. y el Letrado D. A.U.A., contra la resolución del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado y defendido por la Procuradora Dª N.C.A. y el Letrado D. J.M.M., sobre desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 8-2-05 que ordenó imponer multa, resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 7-06-05 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiéndose recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 8-6-05, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamo el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 7-7-05, se dio traslado a la demandante que con fecha 8-9-05 presentó demanda.

Mediante resolución de 13-9-05 se tuvo por evacuado el tramite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho tramite mediante escrito presentado a 11-10-05. Mediante auto de fecha 14-10-05 se fijo la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 18-1-06 se declaro concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 24-2-06 quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los tramites y prescripciones legales a excepción del plazo para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se impugna en el presente recurso contencioso administrativo la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 12/04/2005 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra resolución del mismo Consejo de fecha 8/02/2005 por la que se impone a la entidad demandante una sanción de 6.010,12 € más la cantidad adicional de 95.597,34 € en que se cuantifica el beneficio que podría obtener el infractor, todo ello por una infracción urbanística grave. Los motivos de oposición articulados por la demandante en su escrito de demanda fueron dos, uno primero en el que entiende que la infracción, cuya existencia no es que la parte no niegue, sino que la admite expresamente, estaría prescrita por transcurso de plazo en que la Administración puede imponer la correspondiente sanción y el segundo, por infracción del principio de proporcionalidad, manteniendo la existencia de desproporción en el valor de los trasteros que aplica la Administración para determinar el beneficio que podría obtener el infractor.

Siguiendo el mismo orden propuesto por la parte deberá comenzarse examinando la alegación relativa a la prescripción de la acción para sancionar, en que la parte consciente de que le corresponde la carga de la prueba, señaló diversos medios probatorios de los que concluía que la acción habría prescrito. Un primer elemento indubitado, es el de la fecha en que se otorgo la escritura de compraventa, aunque no servirá para determinar el momento en que se realizo la obra por la que se transforma, de forma ilegal, el uso de los trasteros. Otro elemento señalado por la parte son los boletines de instalación eléctrica, de los que efectivamente resulta que el uso al que se va a destinar el local va a ser de vivienda- estudio, pero sin embargo, dicho documento no consta que fuera presentado ante el Ayuntamiento de Zaragoza, de manera que pudiera tomar conocimiento en ese momento de que allí se había producido una modificación en el uso de los locales y que por tanto existía una infracción susceptible de persecución, pero es que tampoco consta que dichos boletines fueran presentados ante otra Administración diferente, ni las fechas en que dicha presentación, que no consta se hiciera, hubiera podido tener lugar. Carece por ello de virtualidad interruptiva de la prescripción.

Otro elemento que aduce la demandante es el boletín de alta en el abastecimiento de agua, de fecha 26/11/1998 y el cual si consta presentado ante el Ayuntamiento de Zaragoza. De dichos boletines resulta que se solicita para uso domestico y se trata de dos boletines, uno para lo que se denomina "AT IZ" y otro para "AT DA". Pero de dichos documentos no resulta que se hubiera modificado el uso de los trasteros, pues no puede olvidarse que cada uno de ellos forman una finca independiente y por tanto estaría justificada la existencia de un contrato de suministro para cada una de ellas y que no consta que no sea posible que en un cuarto trastero haya suministro de agua. Por lo que el hecho de que dispongan de

agua los trasteros no supone que se haya modificado su uso, y enlazando con lo antes dicho, tampoco lo supone el hecho de que disponga de energía eléctrica.

Señala también la, demandante la existencia de una noticia periodística la que resulta que un vecino llevaría denunciando la ilegalidad cometida desde hacia seis años. Pues bien, es posible que así fuese, pero no existe evidencia alguna de la existencia de dichas denuncias, no consta donde se presentaron, ni cual era el contenido de las mismas, es más incluso se ignora la identidad precisa del supuesto denunciante. La única denuncia que consta es la que presentó con fecha 20/12/2002 el Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio. No consta ninguna otra denuncia anterior. Sobre este hecho habrá que hacer posterior referencia a la hora de determinar la fecha en que debe iniciarse el computo de la prescripción.

Añadía la demandante otro elemento probatorio como era la factura expedida por el profesional que llevo a cabo la ilegal reforma. Efectivamente, según el documento obrante al folio 31 del expediente administrativo, resulta que la fecha de la factura es de 30/09/1998. Aun dando por cierta esa fecha, deberá estarse a lo que mas adelante se dirá sobre el inicio del computo.

SEGUNDO.- Hay que partir de que el art. 209 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, regula el inicio del computo de los plazos de prescripción que regula de la siguiente forma: "El computo de los plazos de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción". Es decir, cuando sea posible para la Administración competente conocer el hecho de la infracción, conocimiento que puede obtenerse de dos formas, o bien, mediante denuncia de un particular, o bien porque puede comprobarse la existencia de la obra ilegal desde la vía pública o por cualquier otro medio que permita su constatación.

En el presente caso, como ya se ha dicho, consta porque así lo admite la parte que llevó a cabo unas obras para transformar en vivienda unos cuartos trasteros, y la obra que consta realizada fue preparar en cada uno de ellos una cocina y un cuarto de baño. Es decir, se trata de obras que se realizan en el interior de los locales, por lo que en su ejecución es necesariamente discreta. Por otra parte, como no consta que fuera preciso demoler instalaciones anteriores, resulta que tampoco existían otros signos externos como pudiera ser la presencia de contenedores en la calle para depositar hasta su traslado a vertedero el resultado de la demolición. Sólo era posible detectar que se estaba llevando a cabo la ejecución de una obra en los escasos momentos que tardaran los operarios en meter en la casa los materiales necesarios para llevarla a cabo. Por otra parte y una vez llevada a cabo la obra, tampoco era posible detectar desde el exterior la presencia y existencia de la obra, pues se trata de instalaciones que necesariamente están en el interior del local y cuya existencia no puede comprobarse desde el exterior. En definitiva, no tenia el Ayuntamiento forma de conocer la existencia de la obra a través de signos externos.

Respecto de la toma de conocimiento a través de denuncia de los particulares, esta es la forma en que consta supo el Ayuntamiento la existencia de la obra, mediante la denuncia de fecha 20/12/2002, y esta será la que servirá para determinar el inicio del computo, pues hasta ese momento no consta que Ayuntamiento tuviera noticia alguna de la existencia de la obra. Resultando que cuando se notifico la resolución sancionadora no habían transcurrido los cuatro años a que se refiere el art. 209.1 de la Ley 5/1999, no queda sino

concluir que no había transcurrido el plazo necesario para estimar que había prescrito la acción de la Administración para sancionar.

TERCERO.- El segundo motivo aducido se refería a la infracción del principio de proporcionalidad, que la parte refiere no a la sanción de multa por importe de 6.010,12 € sino a los 95.597,31 € relativos al beneficio obtenido y que se impusieran en aplicación de lo dispuesto en el art. 207.2 de la Ley 5/1999. Para determinar dicha cuantía la Administración se apoyo en el informe emitido por el Servicio de Inspección con fecha 12/04/2004 (folio 17 expediente 1.042.058/03) en que se tiene en cuenta para determinar el beneficio el valor de mercado de las viviendas resultantes y el de los trasteros, descontando éste de aquel obteniendo de esa manera el importe de 95.597,34 €. Para atacar dicho importe la demandante aportó una tasación de los trasteros efectuada por una sociedad dedicada a la tasación inmobiliaria. Sin embargo, de dicha tasación resulta que los esta valorando como trasteros, y no como viviendas y es evidente que el beneficio a calcular no es entre el diferente valor que se pueda señalar a los trasteros, sino la diferencia entre el valor de mercado de las viviendas resultantes y los trasteros iniciales, pues precisamente lo que obtiene el demandante con su ilegítima acción es una vivienda y no un trastero y además consta que la explota como tal vivienda, tal y como puso de manifiesto la declaración testifical practicada al respecto.

Los términos a comparar serán el valor de mercado de las viviendas y el de los trasteros. Respecto del primero nada se ha discutido por la demandante, por lo que deberá estarse a los 125.058,85 € señalados por el Ayuntamiento. En cuanto a los segundos, el informe municipal los valora en 29.461,51 €, a razón de 601,01 €/m², mientras que la tasación que presenta el demandante los valora en 42.647,40 €, a razón de 870 €/m². Si se examina la tasación se comprueba que se atiende para determinar el valor a una serie de circunstancias que no consta si el informe municipal los tiene en cuenta, y especialmente debe hacerse referencia al análisis del mercado que lleva a cabo y que permite conocer los precios que se están señalando por locales similares. En definitiva, parece mas ajustada dicha tasación para determinar el beneficio obtenido.

Así las cosas, restando los 42.647,40 € en que se valoran los trasteros a los 125.058,85 € en que se valoran las viviendas, arroja un beneficio de 82.411,45 € y en esa cuantía es en la que deberá moderarse el importe del beneficio a que se refiere la resolución sancionadora, en lugar de los 95.597,31 € a que se refiere.

En definitiva la sanción de multa será de 6.010,12 € y por el beneficio que podría obtener 82.411,45 € procediendo la modificación de la resolución sancionadora en el importe señalado.

CUARTO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas.

Visto los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación

FALLO

PRIMERO.- Estimar parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por I.L., S.L. contra ha resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 12/04/2005 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra resolución del mismo Consejo de fecha 8/02/2005 por la que se impone a la entidad demandante una sanción de 6.010,12 € más la cantidad adicional de 95.597,34 € en que se cuantifica el beneficio que podría obtener el infractor, todo ello por una infracción urbanística grave.

SEGUNDO.- Confirmando el importe de la multa por 6.010,12 €, procederá modificar el beneficio que podría obtener en la cantidad de ochenta y dos mil cuatrocientos once euros con cuarenta y cinco céntimos (82.411,45 €).

TERCERO.- No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia, contra la que podrá interponerse recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el termino de los quince días siguientes a su notificación lo pronuncio, mando y firmo