
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento abreviado nº 663/2004-BM
Sentencia nº 346 (15-11-2005)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE SANCIONADOR. INFRACCIÓN URBANÍSTICA GRAVE. USO DE TRASTEROS COMO VIVIENDA.

Imposición de multa pecuniaria.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a quince de noviembre de dos mil cinco.

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 abreviado 663/2004-BM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente V.L., S.L., representada por la Procuradora Dª M.P.A.F. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Dª N.C.A., sobre: "Resolución del Consejo de Gerencia del Servicio de Disciplina Urbanística, Unidad Jurídica de Control de Obras del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 14/09/04 en exp. 1.071.870/2004 que desestima Recurso de Reposición interpuesto por la recurrente contra resolución del Consejo de Gerencia del Servicio de Disciplina Urbanística, Unidad Jurídica de Control de Obras del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 22/06/04 que acuerda imponer a la recurrente una sanción. de 12.020 por la comisión de una infracción urbanística grave", y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por V.L., S.L se presentó escrito en el que, tras alegar los hechos que estimó oportunos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminaba suplicando que, tras los trámites legales pertinentes, se dicte sentencia en la que se acuerde estimar su solicitud formulada contra la siguiente actuación administrativa:

"Resolución del Consejo de Gerencia del Servicio de Disciplina Urbanística, Unidad Jurídica de Control de Obras del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 14/09/04 en exp.1.071.870/2004 que desestima Recurso de Reposición interpuesto por la recurrente contra resolución del Consejo de Gerencia del Servicio de Disciplina Urbanística, Unidad Jurídica de Control de Obras del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 22/06/04 que acuerda imponer a la recurrente una sanción de 12.020 por la comisión de una infracción urbanística grave."

Admitida la solicitud, la cual se tramitó según las normas establecidas para el Procedimiento Abreviado (art. 78 LJCA), se citó a las partes para la celebración de juicio oral, so-

licitando a la Administración demandada la remisión del correspondiente expediente administrativo.

SEGUNDO.- Una vez recibido el expediente solicitado, se dio traslado del mismo a la parte recurrente a fin de que pudiera instruirse para hacer alegaciones en el acto del juicio, habiéndolo hecho y devolviendo el expediente, el cual quedó unido a autos.

Celebrándose con fecha 10 de noviembre de 2005 juicio oral, conforme puede verse en los autos, y quedando los mismos vistos para sentencia.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución de 14-9-2004 del Consejo de Gerencia de Urbanismo que confirmó la de 22-6-2004 por la que había impuesto una sanción de 12.020 euros a la recurrente por aumentar la superficie edificada y el volumen en la última planta.

Se alega que se ha cuantificado como si se tratase de viviendas cuando en realidad se trata de trasteros, con lo cual la cuantía del posible beneficio sería de 2.103,54 euros, así como que los trasteros no consumen edificabilidad según el PGOU de 2001 con lo cual es de escasa entidad la infracción, procediendo sancionar como falta leve.

SEGUNDO.- Admitida la infracción y la falta de licencia para tal ampliación, cosa manifestada por el arquitecto que actuó como testigo de la recurrente, que informó que se aumento la superficie de trasteros en vistas al nuevo PGOU de 2001, posterior a la licencia de obras, se trata de determinar esencialmente la relevancia de la infracción.

Alega la recurrente que los trasteros no consumen edificabilidad según el PGOU de 2001, lo que convertiría la infracción en leve, del art. 204.b) LUA, pero tal alegación debe de ser rechazada. En primer lugar, porque tales trasteros ya se planificaron, dándoles tal nombre, aun sin estar aprobado el PGOU, por lo que los mismos no eran legalizables en aquél momento, ya que el PGOU podía no haberse aprobado finalmente en tal sentido. En segundo lugar, se incumplió lo prescrito en la licencia, con lo cual se habría incurrido plenamente en la infracción del art. 204.c) que se refiere al exceso sobre la “edificabilidad permitida en licencia”, pues una cosa es esto y otra que, si cabe en el Plan, se pueda legalizar dicha obra. En tercer lugar, porque hay que concluir que los “trasteros” no eran tales, ya que la forma de los mismos evidencia que estaban destinados bien a ser pisos independientes, bien ampliaciones de los pisos inferiores, posiblemente esto último. A parte de ser una conocida corruptela de las constructoras la de hacer figurar como trasteros espacios bajo cubierta que se entregan vacíos para que luego se unan al piso que está debajo, y por ello no es significativo que no estuviesen unidos, pues tal unión física se suele realizar después de entregada la obra, la realidad es que su forma de realización indica que su finalidad no era de trasteros. Así, por un lado hay terrazas que se conectan con tales trasteros, según ha informado el arquitecto, lo que sólo puede suponer la intención de unir su disfrute al de los trasteros, no teniendo en otro caso sentido unir un trastero particular a una terraza que se dice que es común. Por otro lado, los trasteros tiene luz natural, “con ventana”, según especificó el

arquitecto, lo que no es ni una configuración habitual de un trastero, normalmente cerrado, en zonas en que no hay luz, ni siquiera una configuración conveniente, pues la existencia de ventanas reduce la superficie de pared utilizable para colocar estantes e incluso puede ser perjudicial para su finalidad, como guardar muebles, ropa, botellas de vino, etc., en las que es mejor que no haya luz solar ni haya posibilidad de que entre polvo, lo que indica claramente que se pretendía dar uso de vivienda. Finalmente, porque si los pisos son de unos 48 m², cosa no negada por la recurrente, carece de todo sentido un trastero de 30 metros, ya que los mismos suelen guardar una cierta relación con el tamaño del piso, a fin de permitir guardar objetos como ropa, muebles, etc., que no caben en el piso, no teniendo sentido que el sitio destinado a ello tenga un tamaño de un 60% de los pisos. Finalmente, si la terraza es propiedad común de la casa, no tiene tampoco sentido ni finalidad que se comunique con un trastero directamente, salvo que se destine, eso sí es posible aunque sea común, a uso privativo de algún piso, precisamente el del piso al que está unido el supuesto “trastero”.

TERCERO.- En cuanto a la cuestión de la valoración respecto de la que alega la recurrente que debe de ser de 375,63 euros/m², precio de trastero, debe tenerse en cuenta que se hizo a los efectos del art. 207.2 LUA, que tiene por objeto impedir que al infractor le compense cometer la infracción, pero no es en modo alguno el único elemento que se deba de tener en cuenta para imponer la sanción.

En este sentido, se trata de una infracción cometida no por un particular más o menos interesadamente ignorante de estas cosas que se amplía su vivienda, sino por una sociedad constructora, con su correspondiente asesoría legal y técnica, que sabía perfectamente lo que hacía.

Por otro lado, ya se ha dicho que no se trataba de ampliar unos trasteros, que ya existían en otro lugar, sino de crear unos espacios destinados a la venta como vivienda, con lo cual el beneficio esperado, vista la continua elevación de precios, era relevante. En tales circunstancias, si se tiene en cuenta el art. 131 de la ley 30/1992, al que se remite el art. 207 LUA, está claro que la intencionalidad y la naturaleza del daño causado a la legalidad urbanística, así como el beneficio obtenido, hacen proporcionada la imposición de la sanción de 12.020 euros, por lo que debe de ser desestimado el recurso.

CUARTO.- Dado lo elevado de la sanción, que hace comprensible la interposición del recurso, no puede hablarse de temeridad, conforme al art. 139 LJCA, por lo que no procede imponer las costas.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

FALLO

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por V.L., S.L., contra la resolución de 14-9-2004 del Consejo de Gerencia de Urbanismo que confirmó la de 22-6-2004 por la que había impuesto una sanción de 12.020 euros a la recurrente por aumentar la superficie edificada y el volumen en la última planta, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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