

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

INFRACCIÓN URBANÍSTICA. IMPOSICIÓN DE SANCIÓN ECONÓMICA.

Caducidad del procedimiento previo. Posibilidad de incoar uno nuevo siempre que no prescriba la infracción.

Infracción acreditada por diversas pruebas obrantes. Sanción desproporcionada, imposición de sanción máxima sin que sea el acto más grave.

Incremento beneficio calculado. Excesivo el calculado por los Servicios Municipales, consecuencia minoración del mismo.

Fallo: Estimación parcial. Desfavorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Luis Carlos Martín Osante

En ZARAGOZA, a dieciocho de noviembre de dos mil ocho.

Vistos por el Ilmo./a. Sr. D. LUIS CARLOS MARTIN OSANTE Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de ZARAGOZA, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ABREVIADO Nº 121/2008 instados por S.,S.L. representado y defendido por D. J. y D. C., respectivamente, contra la resolución del CONSEJO DE GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, de 15/01/08, donde se impone la sanción de multa de 150.275 euros, por la comisión de una infracción urbanística grave consistente en construcción de viviendas locales incumpliendo el Anejo III del PGOU en la Calle Salvador Allende nº 87-89 de Zaragoza, representado y defendido respectivamente por D^a N. y D. M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se interpuso recurso Contencioso-Administrativo contra la resolución arriba referenciada.

SEGUNDO.- Con fecha 19/03/08 la parte actora interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución indicada. Admitido a trámite el presente procedimiento por resolución de fecha 11/04/08, con fecha 08/05/08 se remitió el expediente administrativo. Se dio traslado a la actora para formular demanda por providencia de fecha 09/05/08 y verificó dicho trámite recurrente con fecha 19/06/08. Por providencia de 20/06/08 se dio traslado a la Administración para contestar la demanda, cosa que verificó mediante escrito presentado con fecha 17/07/08. Por auto de fecha 18/07/08 se fijó la cuantía del recurso y se recibió el pleito a prueba; practicándose las pruebas como son de ver en autos; y unidas las mismas a los autos se concedió a las partes el término prevenido en la Ley para llevar a cabo el trámite de conclusiones escritas, que fue verificado como es de ver en autos, quedando seguidamente los mismos conclusos para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han cumplido todos los trámites legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento.- En el presente procedimiento se formula recurso contencioso-administrativo por parte de S.,S.L., frente a la resolución dictada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 15/1/2008 por la que acuerda imponer una multa de 150.275,00 € por la comisión de una infracción urbanística grave consistente en la construcción de viviendas en locales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.b) Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999.

En el suplico de la demanda insta la estimación del recurso y que se declare la

anulación de la resolución recurrida; de forma subsidiaria insta que se califique como infracción leve pero prescrita; de forma subsidiaria se gradúe la sanción impuesta en su grado mínimo por apreciación de las atenuantes mencionadas en el cuerpo de esta demanda sin que proceda la aplicación de la sanción de 120.275 € en aplicación del art. 207 Ley Urbanística de Aragón por ser contraria a Derecho.

SEGUNDO.- La caducidad y sus efectos.- Para la adecuada resolución del caso procede examinar en primer lugar la alegación respecto de la ineficacia de los actos efectuados con anterioridad a la caducidad del expediente.

Hay que tener en cuenta que la caducidad del expediente no determina la falta de efectos de los actos que tienen valor independiente como son las actas e informes y documentos en los que se funda el acuerdo de inicio.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo viene manteniendo que el artículo 92.4 de la Ley 30/1992 (al que se remite el artículo 44.2 del mismo texto legal) comporta que la caducidad del expediente no impide que sea iniciado de nuevo en tanto no haya prescrito la infracción, pues establece que “La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción”. Resulta, por lo demás, que el acuerdo de reiniciar el expediente puede y debe fundarse en los mismos documentos que, con el valor de denuncia (artículo 69 de la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común) determinaron la iniciación del expediente caducado. De lo contrario carecería de sentido el mandato legal citado. Por otra parte, la caducidad del expediente no determina la falta de efectos de los actos que tienen valor independiente como son las actas e informes y documentos en los que se funda el acuerdo de inicio, respecto del cual se produjeron con anterioridad. Su incorporación al nuevo expediente determina que dichos documentos queden sujetos al régimen y efectos ligados a éste, sin perjuicio de la caducidad del anterior procedimiento y de su falta de efectos en éste: TS Sala 3ª, sec. 4ª, S 15-10-2001, rec. 13/2000. Pte: Xiol Ríos, Juan Antonio.

En el caso que nos ocupa, una vez declarada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo mediante resolución de fecha 23/7/2007 (obrante en el expediente administrativo al folio 132), la caducidad del expediente sancionador, por el propio Consejo de la Gerencia de Urbanismo con fecha 11/9/2007 se dictó acuerdo de incoación de procedimiento sancionador (obrante en el expediente administrativo al folio 142), a partir del cual se deben computar el plazo de caducidad.

En el expediente sancionador se pueden incorporar los elementos indicados, en especial las denuncias e informes, y si bien en la propuesta de resolución de fecha 23/10/2007 (obrante en el expediente administrativo al folio 149), tal y como se indica por la parte recurrente, ni tan siquiera se indica en concreto el informe del servicio de inspección, cabe hacer notar que ello no ha producido indefensión a la parte recurrente, que en su escrito, de alegaciones suscrito con fecha 13/11/2007 alude al concreto informe del servicio de inspección y efectúa las alegaciones correspondientes al mismo, que ya en la resolución sancionadora se concreta en el informe del Servicio de Inspección de 20/2/2007.

TERCERO.- La infracción administrativa y su sanción. La Administración demandada ha impuesto una sanción administrativa en virtud de la previsión establecida en el artículo 204.b) Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que califica como una infracción administrativa y serán sancionadas con multa de 500.001 pesetas a 5.000.000 de pesetas: *"b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave"*, todo ello por la construcción de viviendas en locales en la Avda. Salvador Allende nº 89, bajos de Zaragoza.

CUARTO.- Los hechos y su prueba.- Por la parte recurrente se niega la veracidad de los hechos tenidos en cuenta por la Administración demandada para imponer la sanción administrativa.

De una adecuada valoración de la prueba obrante en autos y de la practicada en el propio expediente administrativo se desprende que existe suficiente prueba de

cargo para considerar acreditada la comisión de los hechos por parte de S.,S.L.:

-En este sentido cabe hacer notar que consta la denuncia formulada por la Comunidad de propietarios, en la que se plasman debidamente los hechos cometidos (obrante en el expediente administrativo al folio 46).

-Consta el oportuno informe emitido por los agentes de la Policía Local (obrante al folio 2 y ss. del expediente administrativo) que ratifica la existencia de un acondicionamiento de un bajo para vivienda, como se desprende del contenido de las manifestaciones de los agentes, y de las fotografías obrantes en el informe, donde se aprecian los elementos propios de una vivienda, cocina, baño, armario, etc. Incluso se indica en dicho informe que el Sr. M. enseña “los pisos”, no los “locales”.

-También consta informe de agentes de la Policía Local (obrante en el expediente administrativo al folio 55) en el que se alude a las “viviendas” y a que las mismas han sido vendidas.

-A todo esto añadir que el actor no ha propuesto prueba alguna para combatir la de cargo existente.

En cuanto a la alegación de que serán los nuevos propietarios los eventuales responsables de la infracción urbanística, debe hacerse notar que la comprobación por la Policía Local (efectuado con fecha 11/11/2005) es anterior a las fechas de las escrituras públicas de compra-venta (de fechas 21/12/2006 y 28/2/2007; obrantes en el expediente administrativo a los folios 60 y siguientes y 108 y siguientes), lo que sirve de base a la imputación efectuada sobre S.,S.L.

QUINTO.- La calificación jurídica.- Por la parte recurrente se niega la correcta subsunción por la Administración demandada de los hechos en el precepto invocada para imponer la sanción administrativa, alegando que se trata en todo caso de una infracción leve.

Sin embargo, efectivamente, tal y como se ha indicado, consta que por S.,S.L., se alteró el destino de los dos inmuebles objeto del presente proceso para convertirlos en viviendas, lo que constituye una infracción urbanística grave, por cuanto no es posible su legalización, en la medida en que incumplen el proyecto de reparcelación del Área 10, hoy “planeamiento recogido” Anejo III de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 (obrante en el expediente administrativo a los folios 12 y 13).

En fin, debe hacerse notar que el Consejo de la Gerencia de Urbanismo dictó resolución de fecha 4/4/2006 de requerimiento a S.,S.L., para que restituyera los locales a su estado original, sin que se impugnara dicha resolución (obrantes en el expediente administrativo a los folios 33 y siguientes) precisamente la licencia de obras es la que tiene por objeto asegurar que el proyecto presentado se acomoda al planeamiento urbanístico, aunque ello no impide que se constate si las obras ejecutadas se ajustan al proyecto que sirvió de base para autorizar las obras.

En consecuencia, no sólo debe rechazarse la alegación de que se trata de una infracción leve, sino que tampoco es procedente la alegación sobre la prescripción, por cuanto la infracción grave prescribe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, a los cuatro años.

SEXTO.- La proporcionalidad de la sanción y el incremento por el beneficio.- Por la parte recurrente se cuestiona la correcta aplicación del principio de proporcionalidad, por una parte, en cuanto a la multa como tal de 30.000 € y, por otra parte, en cuanto a la multa por el beneficio económico del art. 207.2 Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que el Ayuntamiento de Zaragoza llega a fijar en un total de 120.275 €.

La resolución que impuso la sanción de que se trata, mantiene por una parte que se impone la sanción de multa de 30.000 €, y establece expresamente que: “...La multa se encuentra entre las previstas en el artículo 204 Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999... guarda la debida proporcionalidad con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción por lo siguiente: Se impone 30.000 € siendo el máximo de las cuantías previstas en el art. 204.b) LUA, ya que las obras realizadas constituyen la habilitación de dos locales para uso de vivienda incumpliendo el proyecto de reparcelación del Area 10, hoy “Planeamiento recogido” Anejo III, del PGOU. A mayor abundamiento, este uso conlleva perjuicios tanto para el resto de

los usuarios del edificio como a terceros compradores.”

En cuanto a la proporcionalidad de la sanción, es sabido que el art. 207.1 de la Ley Urbanística de Aragón se remite a la normativa de Procedimiento común y por tanto queda fuera de aplicación el Reglamento de Disciplina urbanística que contiene una graduación en atención al valor de la obra que en la nueva regulación no existe. Pues bien en el procedimiento común el art. 131.3 de la Ley 30/92, dice que la sanción debe ser proporcionada a la gravedad del hecho, manifestándose como criterios la intencionalidad, reiteración, perjuicios y reincidencia.

Atendiendo a tales circunstancias cabe entender que efectivamente la sanción impuesta es desproporcionada, en la medida en que se ha impuesto la sanción máxima, sin que pueda entenderse que se trata del acto más grave que puede cometerse en el marco de dicha infracción urbanística. Así, hay que tener en cuenta que no existe aumento de volumen edificable, que es el elemento más pernicioso en el ámbito urbanístico, tampoco se ha construido en una zona no edificable, que también genera perjuicios al orden urbanístico general, en fin los perjuicios para el resto de copropietarios son relativos, en la medida en que también el uso como oficinas genera molestias por el tránsito de personas. En consecuencia, este Juzgador considera que no puede imponerse una sanción por encima de los 15.000 €.

La segunda parte de la multa se ha impuesto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207.2º Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que dispone lo siguiente: “2. *Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor.*”

Ciertamente, se trata de una disposición que, en principio, puede imponerse en el caso que nos ocupa, en la medida en que por parte de S.,S.L., se ha efectuado una actuación sobre los dos bienes inmuebles con la finalidad de obtener un lucro con su transformación y posterior comercialización.

Por la parte recurrente, no obstante, se cuestiona el informe emitido por el Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 20/2/2007 (obrante en el expediente administrativo al folio 58) en el que sobre la base de un valor de mercado de viviendas 247.625,00 €, y de un valor de mercado de oficinas 127.350,00 €, se llega a la conclusión de que el beneficio económico alcanza 120.275,00 €. En dicho informe se toman como base los valores de mercado de las viviendas y los valores de mercado de las oficinas, para obtener la diferencia. Ciertamente, parece que no puede concederse plena fiabilidad a dicho informe.

De un atento examen de las escrituras públicas de compra-venta de los dos bienes inmuebles se derivan una serie de datos relevantes que se reflejan en el siguiente cuadro:

Inmueble	Folios	Sup.Construida	Precio de venta	Hipoteca
Nº 5 B	60 y ss.	38,13	57.096,00 €	50.000,00 €
Nº 5 A	108 y ss.	34,41	87.151,81 €	50.000,00 €
	Total	72,54	144.247,81 €	100.000,00 €

Sobre esta base, hay que tener en cuenta, una serie de cuestiones:

-Se ha tomado por el Servicio de Inspección como superficie la de 70,75 m2., que se acerca a la superficie construida de los locales (72,54 m2.).

-No se especifica si el valor tomado en cuenta es de superficie construida o de superficie útil.

-Hay que tener en cuenta que el valor de una vivienda en planta baja es menor que una vivienda en planta primera o superiores.

-El coste para S.,S.L., de haber acondicionado los bienes inmuebles para vivienda es superior al que procede para acondicionarlos como oficinas.

-Aunque el importe fijado en la escritura pública de compra-venta no es determinante del valor real de los bienes inmuebles, debe hacerse notar que la suma de los dos importes alcanza tan sólo 144.247,81 €, frente a los 247.625,00 € fijados como valor por el Servicio de inspección.

Todo ello debe servir para moderar el valor obtenido por el Servicio de inspección, pero lo cierto es que por S.,S.L.; no se ha propuesto prueba alguna para desvirtuar dicha valoración, siendo la prueba pericial la más apropiada para conseguir dicha minoración.

No obstante, hay que tener en cuenta que en los casos en que no se practica la prueba pericial, el Juzgador ha de resolver con los elementos probatorios que tenga a su disposición, debiendo atender en el caso que nos ocupa a que el informe del Servicio de inspección no puede catalogarse propiamente como un dictamen pericial ni tampoco como una tasación inmobiliaria.

En estas circunstancias, debe reducirse, por los factores indicados, el importe del beneficio, fijándose prudencialmente en 45.000 €.

En consecuencia, procede la estimación parcial del recurso, finado una multa total por importe de 60.000 €.

SEPTIMO .- 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 procesales (art. 139.1 LJCA).

De conformidad con lo dispuesto en la LJCA procede recurso de apelación ante Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

FALLO

PRIMERO.- ESTIMO PARCIALMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por parte de S.,S.L., frente a la resolución dictada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 15/1/2008 por la que acuerda imponer una multa de 150.275,00 € por la comisión de una infracción urbanística grave consistentes en construcción de viviendas en locales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.b) Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que queda parcialmente anulada.

SEGUNDO.- REDUZCO el importe de la multa a SESENTA MIL EUROS (60.000 €).

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

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

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 106/2009. Sentencia nº 584 (18/09/2013)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

INFRACCIÓN URBANÍSTICA. IMPOSICIÓN DE SANCIÓN ECONÓMICA.

Sentencia en instancia valora correctamente la prueba existente.

Carácter grave de la infracción. Proporcionalidad sanción, corrección criterios fijados por la sentencia en instancia, ausencia de prueba alguna por la parte recurrente.

Fallo: Desestimación. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juan Carlos Zapata Híjar

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester (*Ponente*)

D^a Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza, a dieciocho de septiembre de dos mil trece.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, Sección Primera, en grado de apelación, el recurso número 121 de 2008, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Zaragoza, rollo de apelación número 106 de 2009, interpuesto por la mercantil S.,S.L., representado por el Procurador D. A. y asistida por el Letrado D. C. y como apelada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D^a S. y asistido por la Letrado D^a M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de noviembre de 2008, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Zaragoza, dictó sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: “FALLO. Primero.- Estimo parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por parte de S.,S.L. frente a la resolución dictada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 15/1/2008 por la que se acuerda imponer una multa de 150.275,00 euros por la comisión de una infracción urbanística grave consistente en construcción de viviendas en locales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.b) Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, que queda parcialmente anulada. Segundo.- REDUZCO el importe de la multa a SESENTA MIL EUROS (60.000 euros). Tercero.- No procede imponer la costas procesales a ninguna de las partes.”.

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso por la representación de la actora recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos y, dado traslado a la otra parte, formuló oposición al recurso la Administración demandada, siendo remitidas las actuaciones a esta Sala.

TERCERO.- Turnado a esta Sección Primera el recurso, y formado el correspondiente rollo, se celebró la votación y fallo del mismo el día señalado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada, con estimación en parte del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la recurrente frente a la resolución dictada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 15 de enero de 2008 por la que se acuerda imponer una multa de 150.275,00 euros, por la comisión de una infracción urbanística grave del artículo 204.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, consistente en construcción de viviendas en locales incumpliendo el Anejo III del P.G.O.U, en Av. Salvador Allende 87-89, la anula parcialmente, reduciendo el importe de la multa a 60.000 euros.

SEGUNDO.- Frente a la conclusión a la que se llega en la sentencia

recurrida, discrepa la recurrente en esta apelación de la misma en cuanto señala que existe suficiente prueba de cargo para considerar acreditada la infracción imputada; en la calificación de la infracción como grave, entendiéndose que se trata, en todo caso, de una infracción leve de las previstas en el artículo 203 de la Ley Urbanística de Aragón que estaría prescrita, y en cuanto a la proporcionalidad de la sanción y el incremento por el beneficio, aduce que de mantenerse la teoría de la existencia de infracción grave, habría que aplicar la sanción en su grado mínimo y en cuanto a la imposición de la sanción que impida la obtención de un beneficio derivado de la comisión de la infracción se ha practicado por el Tribunal una valoración carente de valor.

No son atendibles los motivos de impugnación, ya aducidos en la instancia, a los que se dio por el Tribunal una pormenorizada respuesta en los razonamientos contenidos en la sentencia, los cuales no han sido desvirtuados por la apelante, y que esta Sala acepta y da aquí por reproducidos, lo que determina la desestimación del recurso. Debiendo, no obstante, señalarse:

Primero, la sentencia valora correctamente la prueba existente que acredita la realización de obras de transformación de los locales en viviendas con anterioridad a las fechas de las escrituras públicas de compraventa de 21 de septiembre de 2006 y 28 de febrero de 2007, según se deduce del expediente administrativo. Obras realizadas para uso de vivienda que, como señalaba el informe de inspección obrante a los folios 12 y 13 del expediente administrativo no eran legalizables por incumplir el proyecto de reparcelación del Área 10, hoy “Planeamiento recogido” Anejo III de las normas urbanísticas del PGOU-2001. Consta en el expediente, como señala la sentencia, denuncia formulada por la Comunidad de Propietarios, en la que se plasman debidamente los hechos cometidos -folio 46 del expediente administrativo, así como informe emitido por los agentes de la Policía Local -folio 2 y siguientes- que ratifica la existencia de un acondicionamiento de un bajo para vivienda, como se desprende del contenido de las manifestaciones de los agentes y de las fotografías obrantes en el informe, donde se aprecian elementos propios de una vivienda, cocina -con lavadora-, baño, armarios, etc. Incluso se indica en dicho informe que el Sr. M. enseña “los pisos”, no los “locales”, y el informe de la Policía Local -folio 55 del expediente- en el que alude a “viviendas” y a que las mismas han sido vendidas. Sin que por la recurrente se practicara prueba alguna en vía administrativa o judicial tendente a desvirtuar la prueba de cargo, circunstancias valoradas en la sentencia.

Segundo, los hechos acreditados, son constitutivos del tipo infractor aplicado y no de una pretendida infracción leve del artículo 203 de la Ley Urbanística de Aragón por lo que tampoco puede apreciarse la prescripción invocada por la recurrente a la falta leve, como señala la sentencia.

Y tercero, en cuanto a la proporcionalidad de la sanción, atendiendo a criterios de intencionalidad, reiteración, perjuicios y reincidencia, la sentencia entendió que la sanción impuesta era desproporcionada, al corresponder a su grado máximo, y, conforme a las circunstancias concurrentes que enumera, estimo debía imponerse la multa de 15.000 euros y no la impuesta de 30.000 euros. Respecto a la multa por el beneficio económico del artículo 207.2 Ley Urbanística de Aragón de 25 de marzo de 1999 -"Con objeto de impedir la obtención por el infractor de cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción, la Administración, al imponer la correspondiente sanción, deberá además cuantificar dicho beneficio e imponer su pago al infractor"-, que la Administración llegó a fijar en 120.275 euros por entender que el beneficio económico alcanza la referida cifra, diferencia entre el valor de mercado de las viviendas y el de las oficinas, y al no haberse propuesto prueba alguna por la actora al respecto para desvirtuar dicha valoración, en un exhaustivo examen de los factores que indica, el Tribunal de instancia fija en 45.000 euros el beneficio obtenido, cuantificación que la Sala considera correcta, por lo que no se puede apreciar la alegada falta de proporcionalidad.

Lo razonado conduce a la desestimación del recurso de apelación interpuesto, como se adelantaba.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas de esta instancia a la apelante, si bien, la Sala, haciendo uso de la facultad que otorga el artículo 139.3 de la referida Ley

Jurisdiccional y teniendo en cuenta la entidad de este recurso, señala en mil quinientos euros la cifra máxima como honorarios de letrado de la parte que ha formulado oposición a este recurso.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente:

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el presente recurso de apelación interpuesto por la mercantil S.,S.L., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Zaragoza, anteriormente referida.

SEGUNDO.- Imponer las costas del presente recurso de apelación a la recurrente, con el límite establecido en el último fundamento de esta resolución.

Así por esta sentencia, de la que se llevará testimonio al correspondiente Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.