

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**  
**IMPOSICIÓN DE SANCIÓN. INFRACCIÓN URBANÍSTICA.**  
Anulación. Inexistencia de infracción.

**Ilmo. Sr.**  
**MAGISTRADO-JUEZ**  
D. Javier Albar Garcia

En Zaragoza, a veintiuno de diciembre de dos mil diez.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Zaragoza y su partido, habiendo visto los presentes Autos de PA 168/10 seguidos ante este Juzgado entre partes, de una como recurrente L.,S.A. representada por la Procuradora Sra G.E.; y de otra el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A.; y codemandados D<sup>a</sup> M.S.O. y D. J.S.O., representados por el Letrado Sr. A.A., sobre URBANISMO, y

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que por L., S.A. se presentó demanda en la 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 de 9/2/10 del Consejo de Gerencia que desestima recurso de reposición interpuesto por la L.,S.A. contra la resolución de 24/11/09, que le imponía una sanción de 6.000,00 euros, por la construcción de un muro que supera la altura en C/ Predicadores núm. 103 de esta capital. (exp. 1.445.599/09)”.

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, solicitando 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 20-12-10 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 9-2-2010 del Consejo de Gerencia de Urbanismo que desestimó el recurso de reposición interpuesto por L.,S.A. contra la resolución de 24-11-2009 que le había impuesto una sanción de 6.000 euros del 204.b) LUA por construir un muro que supera en altura el 1,5 metros que permite el 2.2.22 del PGOU.

Se alega que no se cometió infracción, que en su caso habría prescrito y desproporción.

**SEGUNDO.-** Resulta probado que en el año 2004, con motivo de la construcción de unas viviendas en Calle Predicadores 103, se construyó un muro adosado a un muro medianero con la construcción, muy antigua, del 101, a fin de garantizar la seguridad tanto de la nueva construcción, especialmente en el momento de excavar el sótano, como de la antigua, respetando los dos huecos, uno de ventana,

y otro de ventilación, existentes en el 101. Posteriormente, se eliminó en el 101 la parte cubierta que había sido reforzada con ese muro y a la que pertenecía la ventana y el hueco de ventilación, habiendo quedado el muro de refuerzo, de manera sobrevenida, con la apariencia de muro de separación de altura superior a metro y medio. Se incoó procedimiento sancionador el 1-6-2009 por infracción del 2.22.2 del PGOU, que prohíbe que los antepechos de remate superen 1,50 metros sobre la cornisa, incluso aunque no estén en la última planta del edificio, y se notificó a la recurrente el 12-6-2009.

**TERCERO.-** Procede estimar el recurso por los siguientes motivos. En primer lugar, porque no se ha incurrido en una infracción del 2.2.22 del PGOU, ya que no se construyó un antepecho de altura superior a 1,50 metros, sino que, ante una construcción antigua, posiblemente ilegal en su origen, pues no había patio y era una adición posterior, y por razones de seguridad, la parte construyó un muro adosado para evitar que pudiese producirse un derrumbe, con daño a dicha vivienda del 101 y posible daño también a los trabajadores del solar 103 habiendo quedado en origen, como resulta de las fotografías e informes, adosada al muro medianero, respetando la ventana y el hueco de ventilación, con consentimiento expreso o tácito de los titulares de la otra casa, como resulta, además de por la testifical del arquitecto señor del Valle, por la existencia de una persiana en la ventana inicialmente respetada, lo que indica que la habitación se usaba y era perfectamente conocida la situación. Sólo por la posterior eliminación de dicha zona cubierta, lo que era un muro adosado quedó, sobrevenidamente, como una especie de muro o antepecho de cerramiento. Por tanto, en su origen no se incurrió en infracción del precepto reseñado.

En segundo lugar, porque aunque se ha tratado de argumentar que se habría incurrido igualmente en el 204.b) por construir sin licencia, ni eso fue el objeto del procedimiento, ni tampoco se trataría de una falta de licencia, sino en su caso una alteración de la misma, respecto de la cual habría de haberse examinado si era de las modificaciones que, a menudo, es necesario hacer sobre el proyecto inicial ante la aparición de circunstancias no previstas o no cognoscibles en el momento de redacción del mismo, y que se incluyen en el certificado final de obra. En todo caso, ni siquiera se ha probado que no estuviese en el proyecto, aunque es cierto que el perito, señor L., dijo que ese tipo de modificaciones suelen hacerse sobre la marcha, cuando surgen los problemas constructivos. Dicho perito, por cierto, manifestó que tal obra fue lógica, por razón de técnica constructiva, correcta e incluso generosa, pues daba seguridad no sólo a la construcción del 103, sino también a la del 101, además de mejorar el muro medianero del mismo, siendo una obra cara.

En tercer lugar, porque aunque se considerase que podría ser una infracción por no ajustarse a la licencia y que la misma sería sancionable, habría prescrito, conforme al art. 209 LUA 5/1999, dado que tuvo lugar en 2004. Las razones para ello son no sólo la testifical del propio arquitecto, que podría tener interés, siquiera profesional, en la anulación de la sanción, sino otras dos. La primera es que pasó la inspección de obra, no pudiendo aventurarse, como hace el Ayuntamiento, que el muro debió de ser inferior al 1,50 metros permitidos por el 2.22.2, y que tras pasar la inspección en enero de 2006 se elevó, pues además de ser una conjetura, olvida que en inicio no fue un antepecho, sino un muro adosado, con lo cual lo lógico era haber pasado la inspección, o al menos era más difícil que se hubiese apercibido ésta de que tal muro no era original o no era medianero y que además no estaba en el proyecto (extremo éste que tampoco sabemos seguro, como se ha dicho), o incluso simplemente se aceptó como una modificación aceptable del proyecto, teniendo en cuenta que dicho muro no quedaba, como ha ocurrido después, al aire. La segunda es que, como afirmó el perito, era absurdo hacer la construcción hasta 1,50 metros y luego elevarla, tras pasar la inspección, pues la finalidad del muro era dar seguridad a ambas construcciones antes de excavar el sótano, y si la había dado ya y se había acabado la obra, sobraba, siendo además caro.

Por todo ello, procede estimar el recurso y anular la resolución recurrida.

**CUARTO.-** Dado lo evidente de la inexistencia de la infracción por la que se sancionó, ampliamente argumentada y acreditada en vía administrativa, procede imponer las costas al Ayuntamiento, sin que puedan exceder en ningún caso de 1.000

euros.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación.

### **FALLO**

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por L.,S.A. contra la resolución de 9-2-2010 del Consejo de Gerencia de Urbanismo que desestimó el recurso de reposición interpuesto por L.,S.A. contra la resolución de 24-11-2009 que le había impuesto una sanción de 6.000 euros del 204.b) LUA por construir un muro que supera en altura el 1,5 metros que permite el 2.2.22 del PGOU, debo anular y anulo la misma, dejando sin efecto la sanción y condenando al Ayuntamiento a la devolución de los 6.000 euros pagados, con sus correspondientes intereses, así como al pago de costas, que no podrán exceder en ningún caso de 1.000 euros.

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