

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1533/1993. Sentencia nº 808 (04-12-1995)
Expediente: 3.137.992/1991

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA.

SANCIÓN URBANÍSTICA (Por obras ampliación vivienda, cerramiento de terraza).

Autorización en Junta de Propietarios. Denuncia de vecinos.

Sin transcurrir plazo de prescripción.

Valoración: dictamen pericial.

Ilmos. Sres. _____	MAGISTRADOS
PRESIDENTE	D. Jesús M ^a Arias Juana (Ponente)
D. Julio Boned Sopena	D. Eduardo Navarro Peña
	D. Fernando García Mata

En Zaragoza a cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.

En Nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de la Alcaldía Presidencia de 9 de julio de 1993 desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por el actor contra la resolución de fecha 8 de enero anterior por la que se le sancionó por la realización de obras de ampliación de vivienda y se reiteró la orden de demolición anteriormente acordada.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 17 de noviembre de 1993, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que estimando el recurso interpuesto contra las resoluciones impugnadas se declare su nulidad, con condena en costas a la parte demandada.

TERCERO. – La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO. – Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 22 de noviembre de 1995.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto del presente recurso contencioso administrativo determinar la conformidad o no a derecho de las resoluciones de la Alcaldía Presidencia de fechas 8 de enero y 9 de julio de 1993, por las que en instancia y posterior confirmación en reposición, se impuso al recurrente una sanción de 120.000 pesetas por haber llevado a cabo las obras de ampliación de vivienda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de abril de 1976, en relación con el artículo 225 del mismo Texto legal, y se reiteró la orden de demolición acordada por el Sr. Teniente Alcalde con fecha 21-02-1992, con la advertencia que de no hacerlo así en el plazo de un mes procedería el Ayuntamiento a realizarlo a su costa de conformidad con lo establecido en el artículo 185 de la Ley del Suelo, en relación con los artículos 102 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

SEGUNDO. – No se cuestiona por el actor en su demanda la comisión por su parte de la infracción por la que ha sido sancionado, sosteniéndose, en su pretensión de que se anulen las resoluciones impugnadas, que las obras de cerramiento que realizó en su vivienda las llevó a cabo inmediatamente después de haberse autorizado en Junta de Propietarios celebrada el 24 de marzo de 1987 el cerramiento de las terrazas, y en concreto en los meses de abril y mayo de 1987, por lo que al presentarse la denuncia por dos propietarios del inmueble —que fue la que dio lugar tras las correspondientes comprobaciones al expediente sancionador en el que recayeron las resoluciones impugnadas—, el 7 de agosto de 1991, habían transcurrido —dice— los cuatro años que señala el artículo 92 del Reglamento de Disciplina Urbanística, por lo que la infracción ha de considerarse prescrita.

Pues bien, frente a lo que ahora sostiene el actor en el sentido de que las obras las realizó en la fecha indicada, no puede desconocer lo que alegó en vía administrativa, al dársele el oportuno traslado de la propuesta de resolución, de que las obras las había realizado en el mes de noviembre de 1987, adjuntando factura de los instaladores de las dos ventanas y del ventanal de aluminio colocados de fecha 17 de noviembre de 1987, por lo que ha de considerarse acreditado por dicho reconocimiento y por tal prueba documental por él aportada, que las obras se hicieron con posterioridad al mes de agosto de dicho año y, en consecuencia, que al formularse la denuncia por su realización sin proyecto ni licencia de obras no había transcurrido el plazo de cuatro años. Sin que pueda llegarse a conclusión distinta por las pruebas practicadas en el presente recurso por cuanto respecto de la testifical, si bien los dos testigos que han declarado a instancia del actor afirman que las obras se realizaron con anterioridad al mes de agosto de 1987, no puede prevalecer tal afirmación frente a lo reconocido por el actor y probado con la factura por él aportada en vía administrativa, aparte de que cuando menos ha de dudarse de que pueda recordarse con exactitud la fecha de las obras realizadas por un vecino después de haber transcurrido casi siete años, y en cuanto a la pericial únicamente se afirma que —el informe es de fecha 15 de diciembre de 1994—.

TERCERO. – Con carácter subsidiario se sostiene que el valor de las obras realizadas es sensiblemente inferior al que se ha cifrado por la Administración de 1.200.000 pesetas y que es el que ha determinado que se le impusiera la sanción de 120.000 pesetas correspondiente al 10% de dicho valor.

Al respecto únicamente aparece en el expediente administrativo un informe suscrito por un inspector técnico y un arquitecto técnico de fecha 17 de agosto de 1992 en el que se hace constar que . Frente a tal informe ha de prevalecer el practicado en el presente recurso por un arquitecto superior con todas las garantías procesales y en el que, tras visitar —según se manifiesta— el piso del actor en dos ocasiones, se hace una descripción pormenorizada de las distintas obras ejecutadas que dieron lugar a la ampliación del volumen edificado con anterioridad —que fueron las tenidas en cuenta en las resoluciones impugnadas y, por tanto, sin considerar las demás obras de rehabilitación y acondicionamiento completo de la vivienda y que considera que, por el grado de conservación-envejecimiento, se llevaron a cabo al mismo tiempo— haciendo una valoración detallada de cada una de las partidas que las componen, y llegando a una valoración total estimada de las mismas a precios actuales ascendente a 1.149.953 pesetas, a partir de la cual, aplicando un coeficiente ponderador resultado de la inflación acumulada en los años transcurridos desde la ejecución que estima de las misma —año 1988— concluye que el valor estimado a la fecha aproximada de su terminación alcanza la cifra de 829.935 pesetas. Ahora bien, dado que la realización de las obras ha de situarse, por lo expuesto en el anterior fundamento, en el año 1987, debe aplicarse el correspondiente coeficiente reductor por la inflación del año 1988, para lo que se estima oportuno partir del señalado por el perito para el año 1989, y además, se considera que debe deducirse la partida correspondiente al suministro y colocación de la caldera de gas para agua caliente tomada en consideración por el perito únicamente por estar dentro de la obra de cubrimiento, no así, en cambio, la colocación de la bañera cuyo inclusión sí se estima como obra a valorar, todo lo cual conduce a concluir que el coste estimativo de las obras realizadas debe cifrarse en 682.660 pesetas, y, consiguientemente, que la sanción deba reducirse a la cantidad de 68.266 pesetas, con la consecuencia de la estimación parcial del recurso.

CUARTO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo número 1.533 del año 1993, interpuesto por D. A. T. G. F., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente sentencia, las cuales anulamos únicamente en cuanto a la cuantía de la sanción impuesta que se fija en la cantidad de 68.266 pesetas.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.