

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

IMPOSICIÓN DE SANCIÓN. INFRACCIÓN URBANÍSTICA GRAVE.

Unión de locales para vivienda.

Principio de personalidad del derecho sancionador.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En ZARAGOZA, a dos de marzo de dos mil nueve.

El/La Sr/a. D/ña. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de Procedimiento Ordinario 152/2008-BM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D.<sup>a</sup> A.R.M., representada por el Procurador Sr. B.E. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora SRA C.A. y asistida de la Letrada D<sup>a</sup> M.A.A., sobre sanción 18.000 euros de multa por la comisión de una infracción urbanística grave, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 04.04.08 se interpuso por D<sup>a</sup> A.R.M. recurso contencioso-administrativo contra la actuación administrativa arriba referenciada.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en Autos.

**TERCERO.-** Que mediante Auto de fecha 08.09.08 se acordó fijar la cuantía del recurso en 18.000 €.

Que por la parte recurrente se solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

**CUARTO.-** En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 31-1-2008 que confirmó la de 6-3-2008 que había impuesto a la recurrente una sanción de 18.000 euros por infracción del art. 204.b de la LUA al unir dos locales y convertirlos en vivienda.

Se alega, en sustancia, que la recurrente no es responsable, al haberse comprado la vivienda una vez construida, desconociendo además que hubiese un obstáculo legal. Se alega también falta de tipicidad y desproporción.

**SEGUNDO.-** Empezando por razones lógicas por la falta de tipicidad, el hecho por el que se le sancionó fue convertir dos locales en vivienda, infringiendo los preceptos 2.3.18.4 y 2.3.19 del PGOU, es decir la realización de actos de edificación sin licencia y en contra de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico. Se

considera como agravante que se llevase a cabo en la calle Manuela Sancho 15, en el Casco Histórico.

En consecuencia, es perfecta la tipificación que se hace en el art. 204.b LUA, que sanciona las edificaciones sin licencia contrarias al ordenamiento jurídico, habiendo conocido la parte desde un principio cuál era el hecho imputado y la sanción que se le podía imponer.

**TERCERO.-** Con relación a la falta de responsabilidad, el art. 206 LUA 5/1999 considera que son responsables el promotor, el constructor y los técnicos directores. En el caso presente el Ayuntamiento consideró promotora a la recurrente, basando su imputación en que había pedido una licencia el 16-3-2006 de cambio de uso del local a vivienda, con lo que concluyó que las obras las había promovido el recurrente. Se denegó al parecer porque no había suficiente altura desde la rasante de la calle al suelo del piso, que debe de ser un metro, ni podía elevarse porque si se hacía era imposible obtener la altura mínima interior.

Las pruebas aportadas ponen de relieve que si bien es cierto que ella llevó a cabo el intento de legalización, no realizó las obras, que estaban realizadas ya.

Así, en primer lugar, tenemos que la escritura es de 28-1-2005, folio 38. Sin embargo, el proyecto del arquitecto técnico, F., es de 16-11-2004, visado el 2-2-2005, folio 11. Esto evidentemente no prueba que las obras fuesen anteriores a la adquisición, pues la fecha fehaciente, la del visado, es posterior, aunque da un indicio, además de que el resto de las pruebas, en cambio, lo acreditan.

En primer lugar, la propia declaración del señor F., el cual manifestó que acudió a la vivienda, cree que a primeros de enero, la cual estaba ya modificada, y que fue un simple proyecto de legalización. Esto, por otro lado, es algo habitual, pues es frecuente que construcciones ilegales, cuando cambian las normas y pueden legalizarse, se legalicen, y en unos casos se habla de futuro, como si tuviesen que hacerse las obras, y en otros se habla como si ya estuviesen hechas. De hecho, afirmó, que las obras, según le dijeron, las había realizado el vendedor, el cual acompañó al mismo y a la recurrente, lo que indica que la venta tenía que haberse producido recientemente. Es más, precisó que no sabía si se había perfeccionado la venta o no. A preguntas del Ayuntamiento también indicó que todos los locales de esa planta eran viviendas. Apuntó también que la obra llevaría ya unos meses hecha y que el vendedor es quien dijo que la había hecho.

Por si hubiese alguna duda, la otra testigo, D<sup>a</sup> C.M., vecina de la casa desde 2004, manifestó que había llevado a cabo las obras un tal D. P., y repreguntada sobre si los apellidos eran C.C., le dijo que le sonaba lo de C.. Manifestó que le autorizaron al mismo a hacer unas obras y a abrir una puerta desde el local, convertido en piso, a la escalera, a cambio de algo de pasillo y de asumir más gastos de comunidad. Fue rotunda al manifestar que fue el mencionado quien la hizo, viniendo posteriormente a vivir la recurrente, cuando ya estaba terminada, pasado un tiempo. La testigo fue clara y consistente, además de que no tiene vivienda en un bajo, por lo que en nada le afecta el pleito.

Finalmente, tenemos el documento firmado por C.C., el cual se ha intentado traer como testigo pero no ha sido encontrado, que fue quien actuó como vendedor aunque en representación de terceros, y que presentado como documento 1, es una certificación, al actuar aquél como Administrador, Secretario y Presidente de la Comunidad, en la que dice haberse dado autorización al propietario para la apertura de puerta al zaguán y para la transformación del local en vivienda, con lo cual confirma lo dicho por la testigo mencionada.

De todo lo anterior, la conclusión clara es que la recurrente compró ya el local en dichas condiciones en atención a que era una vivienda, por lo que, sin perjuicio de los efectos que ello pueda tener sobre una orden de restablecimiento de la legalidad, que puede afectar a propietario no culpable, lo que es evidente es que la recurrente no reúne ninguna de las condiciones del art. 209 LUA, que plasma el principio de personalidad en el derecho sancionador en este caso en el ámbito urbanístico.

Por todo ello, procede estimar en su totalidad el recurso interpuesto, anulando las resoluciones recurridas y dejando sin efecto la sanción.

**CUARTO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, al

no haberse apreciado temeridad, conforme al art.139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

### **FALLO**

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por D<sup>a</sup> A.R.M contra la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 31-1-2008 que confirmó la de 6-3-2008 que había impuesto a la recurrente una sanción de 18.000 euros por infracción del art. 204.b de la LUA al unir dos locales y convertirlos en vivienda, debo anular y anulo ambas, dejando sin efecto la sanción, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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