

Expte.

DI-1982/2011-10

**Excmo. Sr. Alcalde-Presidente  
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
Plaza del Pilar, 18  
50001 Zaragoza**

### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 28-11-2011 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se exponía :

*“Que en la vivienda de su propiedad sita en Plaza Canal Imperial de Aragón nº1 esc izq 5ªA realizó obras, previa solicitud de licencia para obras menores.*

*Parece ser que fue denunciada por un vecino y en esa vivienda se personó la Policía Local que realizó informe de las obras y una vez revisado ese informe por el servicio de disciplina urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza se proceda a abrir expediente de inspección.*

*En dicho expediente, la administración considera que las obras realizadas exceden de la licencia solicitada y por ese motivo impone una sanción económica.*

*La interesada manifiesta su disconformidad con esta actuación, al considerar que en primer lugar se ha realizado un cambio de marco de una puerta y que eso no debe ser considerado como obra mayor, en segundo en la respuesta de la administración se atiende a un informe policial donde se habla de otras modificaciones en la vivienda pero que como ella nunca ha visto ese informe no sabe a que se refiere y no puede alegar en consecuencia.*

*Solicita que El Justicia de Aragón revise esta actuación del Ayuntamiento de Zaragoza.”*

**TERCERO.-** Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 30-11-2011 (R.S. nº 12.774, de 1-12-2011) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por los servicios municipales actuantes (policía local, inspección urbanística, y disciplina urbanística), en relación con los hechos a que se refiere la queja, y al Expte. sancionador 285.809/2011), y en especial en cuanto a la identificación y determinación de qué otras obras o modificaciones se habían ejecutado en la vivienda sita en Plaza Canal Imperial de Aragón, nº 1, 5º A, y que no estaban amparadas por las Licencias de obras menores otorgadas en Expedientes 74439/2011 y 74771/2011, y la posteriormente tramitada al Expte. 79332/2011, y su valoración a los efectos de aplicación de la cuantía de la sanción finalmente impuesta. Rogamos nos remitan copia íntegra compulsada del expediente 285.809/2011.

2.- En fecha 9-01-2012 recibimos copia del Expediente municipal 285.809/2011, y dos días después, con fecha 11-01-2012, recibimos informe municipal, del Servicio de Disciplina Urbanística, fechado en 22-12-2011, que nos decía :

*“El Servicio de Disciplina Urbanística, a la vista de los antecedentes obrantes en el mismo, informa que las actuaciones realizadas en el expediente administrativo nº285.809/11 en cuanto a las actuaciones realizadas por los servicios municipales han sido:*

*En fecha 3 de febrero de 2011 La Policía Local denuncia a , Dª [ X ], por "la realización de alguna de las actividades a que se refiere la ley sin autorización o licencia. El albañil presenta licencia de obra menor con nº de entrada 74439/11, a criterio de los agentes una vez inspeccionada la obra se trataría de una obra mayor al variar la distribución interior. Se adjunta informe fotográfico" (fotografía en la que se aprecia como, en primer plano, han derribado un tabique)*

*La licencia de obra menor solicitada en fecha 19 de enero de 2011, es para alicatado, solado, techo: baño y cocina.*

*El 14 de abril de 2011 informa el Servicio de Inspección: "vista la descripción de las obras realizadas en informe de la Policía Local, se constata que las mismas para su legalización requieren Licencia de Obra Mayor".*

*El Coordinador de Urbanismo en fecha 19 de mayo de 2011 resolvió requerir a D<sup>a</sup> [ X ], para que en plazo de dos meses solicite licencia para reforma de vivienda....*

*El 20 de junio de 2011 D. [ Y ] (propietario piso en Pza. Canal Imperial, n<sup>o</sup> 1, 5<sup>o</sup> A ), una vez visto el expediente realiza comparecencia, aclarando y aportando otra licencia de obra menor solicitada el 4 de febrero de 2011, donde solicita cambio de ventanas.*

*A la vista de la comparecencia se remite a informe de la Policía Local, informando el 29 de junio de 2011: "los agentes abajo firmantes informan que sí podría existir un marco de madera y una cristalera, pero siempre dentro de un tabique el cual fue derribado como se observa e informa en el informe fotográfico. Además tal y como se detalle en el boletín de denuncia se varia la distribución interior, no siendo este tabique el único que fue modificado".*

*El 18 de julio D. [ Y ], retira mediante comparecencia fotocopia del informe de la Policía Local.*

*El 2 de Agosto de 2011, Don [ Y ], adjunta fotocopia de la licencia de obra menor, solicitada el 2 de agosto de 2011, donde solicita alisar paredes y quitar marco de puerta.*

*El Coordinador del Área de Urbanismo de fecha 22 de septiembre de 2011, resuelve incoar a D<sup>a</sup> [ X ] procedimiento sancionador.*

*En fecha 10 de octubre de 2011, D<sup>a</sup> [ X ], presenta alegaciones.*

*El Coordinador del Área de Urbanismo, en fecha 27 de octubre de 2011 resuelve imponer a D<sup>a</sup> [ X ] una multa de 3.000 €, por la comisión de una infracción urbanística leve.*

*Todo ello se puede comprobar en el expediente administrativo n<sup>o</sup> 285.809/11, cuya fotocopia se remitió al Justicia de Aragón."*

**CUARTO.-** De la documentación aportada al Expediente por la persona presentadora de queja, y de la copia del Expediente municipal tramitado (con n<sup>o</sup> 285.809/2011), resulta :

**4.1.-** Consta acreditada, con n<sup>o</sup> 74.439/2011, solicitud de Licencia de Obras menores comunicadas, en fecha 19-01-2011, para "alicatado, solado, techo, baño y

*cocina*”, a realizar en vivienda sita en Plaza Canal Imperial nº 1, 5º A, en Zaragoza, con un presupuesto valorado en 2.608'25 Euros.

**4.2.-** Por Policía Local, en fecha 3-02-2011, se emitió informe fotográfico, en relación con las obras en ejecución, dando cuenta de haberse derribado un tabique, informe que determinó la incoación del expediente sancionador 285.809/2011.

**4.3.-** Consta acreditada también haberse presentado, con nº 74.771/2011, solicitud de Licencia de Obras menores comunicadas, en fecha 4-02-2011, para *“cambio de ventanas (todo el resto de la documentación se encuentra en Expte. 74.439/2011”*, a realizar en la vivienda antes mencionada, y con un presupuesto valorado, para esta nueva licencia, en 1.149'39 Euros.

**4.4.-** A solicitud del Servicio de Disciplina Urbanística se unieron a dicho Expediente sancionador copias de documentos obrantes en el Expediente de Licencia de Obras menores 74.439/2011. Y con fecha 8-04-2011, se solicitó informe al Servicio de Inspección : *“... acerca de cuál de los supuestos señalados a continuación es el que concurre en el presente caso :*

*A) Obras realizadas conforme a la licencia en su día concedida.*

*B) Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida, que resultan incompatibles con la ordenación vigente. En tal caso se ruega la indicación de la norma incumplida para poder tipificar correctamente la infracción urbanística cometida.*

*C) Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida, que pudieran ser compatibles con la ordenación vigente.*

*Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 265 y 266 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanismo de Aragón.”*

**4.5.-** En fecha 14-04-2011, el Servicio de Inspección respondió a la precedente solicitud, informando : *“Vista la descripción de las obras realizadas en informe de la Policía Local, se constata que las mismas para su legalización requieren Licencia de Obra Mayor”.*

**4.6.-** A propuesta del Servicio de Disciplina Urbanística, Control de Obras, el Coordinador General de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, en virtud de delegación de atribuciones de la Alcaldía, adoptó, en fecha 19-05-2011, la siguientes resolución :

*“PRIMERO.- Requerir a D<sup>a</sup> [ X ], para que en plazo de DOS MESES a partir de la recepción de esta resolución solicite licencia para reforma de vivienda (en lo que excede de la licencia de obras menores 74439/2011) en Canal Imperial de Aragón, Pl, 1 5<sup>º</sup>A, toda vez que resulta acreditada la realización de dichos actos de edificación o uso del suelo careciendo de la preceptiva licencia u orden de ejecución o, en su caso, excediéndose de lo autorizado en aquéllas.*

*Si han sido realizadas obras que exceden de lo autorizado en la licencia u orden de ejecución, la licencia que se solicite deberá comprender únicamente las obras realizadas en exceso.*

*SEGUNDO.- Advertir al interesado que la infracción urbanística cometida será sancionada, previa instrucción del correspondiente procedimiento sancionador, de la forma siguiente:*

*\* Si no se solicita la licencia requerida: multa de hasta 6.000 E (si se trata de obras mayores u ocupación de edificio) o multa de 600 E (si se trata de obras menores).*

*\* Si se solicita la licencia requerida: multa del 3% del presupuesto de contrata que figure en la solicitud de licencia, salvo que la licencia sea denegada en cuyo caso la multa ascenderá hasta el 5% de dicho presupuesto.*

*\* En todo caso, la multa no podrá ser inferior a 600 €.*

*TERCERO.- Dar traslado de la presente resolución al denunciado y al denunciante.”*

**4.6.-** En comparecencia realizada por la propiedad ante el Ayuntamiento, en fecha 20-06-2011, se puso de manifiesto :

*“Que no se ha realizado obra alguna adicional a lo solicitado en los expedientes /licencia de obras 74.439/11 y 074771/2011 (de este último se adjunta fotocopia).*

*La fotografía que figura en el expediente corresponde a haber quitado el*

*marco de madera de la puerta/cristalera de entrada al salón-comedor”*

**4.7.-** Dado pase de dichas manifestaciones a la Policía Local para su informe, ésta contestó, en fecha 29-06-2011 y con entrada en el Servicio de Disciplina Urbanística, en fecha 15-07-2011 :

*“Los agentes abajo firmantes informan que sí podría existir un marco de madera y una cristalera, pero siempre dentro de un tabique el cual fue derribado como se observa e informa en el informe fotográfico. Además tal y como se detalla en el boletín de denuncia se varía la distribución interior, no siendo este tabique el único que fue modificado.”*

**4.8.-** Conocido dicho informe por la propiedad, con fecha 2-08-2011 se presentó nueva solicitud de Licencia de obras menores (ésta con nº 79.332/2011), para *“alisar paredes y quitar marco puerta (Resto de documentación en 74.439/11 y 74.771/11)”*, con una valoración de las obras cuantificada en 1.434 Euros, y en comparecencia hecha ante el Ayuntamiento, adjuntando fotocopia de tal solicitud, se adjuntaron también las siguientes aclaraciones :

*“El día 10/06/2011, recibimos en el domicilio, la notificación del expediente 285809/2011, en la que se indicaba que habíamos excedido de lo solicitado en la licencia de obras menores.*

*Como indiqué en mi comparecencia del día 20 /06/2011 , tengo concedida las licencias de obras 74439/2011 y 74771/2011.*

*En dicha comparecencia indiqué que la fotografía que figura en el expediente corresponde a haber quitado el marco de madera de la doble puerta cristalera de acceso al salón comedor, se ha quitado el marco y se ha repasado la huella dejada en la pared .*

*No se ha alterado la distribución interior del piso y lo que se ha realizado en las paredes de piso ha sido alisarlas ya que estaban estucadas al gotelé, supongo que eso es lo que observó la policía local, ya que cuando entraron en el piso no estábamos presentes los propietarios y no comentaron nada a los operarios que estaban trabajando.*

*No sabíamos que estas actuaciones necesitaran licencia de obras y se va a*

*solicitar ampliación de la licencia por estos trabajos realizados.”*

**4.9.-** A propuesta del Servicio de Disciplina Urbanística, Unidad Jurídica de Control de Obras, el Coordinador General de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, en virtud de delegación de atribuciones de la Alcaldía, adoptó, en fecha 22-09-2011, la siguientes resolución :

*“PRIMERO.- 1.Incoar a [ X ] procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística LEVE consistente en reforma de vivienda (en lo que excede de la licencia de obras menores 74439/2011) en Canal Imperial De Aragón, PI 1 5ºA, que puede ser sancionada con multa de 600 a 6.000 €, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27,1b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.*

*Tratándose de actos de edificación o uso del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución, o en su caso, excediéndose de lo autorizado en aquéllas, y siempre que dichos actos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, la multa se establecerá de acuerdo con las reglas que seguidamente se indican, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción de este procedimiento:*

*Si en el momento de la imposición no ha sido solicitada la preceptiva licencia, la multa ascenderá a 6000 (si se trata de obras mayores u ocupación de edificio) o 600 € (si se trata de obras menores).*

*- Si en el momento de la imposición ha sido solicitada la preceptiva licencia, la multa consistirá en un porcentaje del presupuesto de contrata que figure en la solicitud de licencia (1% si la solicitud es anterior a la denuncia; 3% si la solicitud es posterior a la denuncia; 5% si la licencia ha sido denegada).*

*- En todo caso, la multa no podrá ser inferior a 600 €.*

*2. El procedimiento que mediante este acto se incoa tiene carácter simplificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón.*

*SEGUNDO.- Nombrar como Instructor del procedimiento a D. Á... S... A..., Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, o persona que le sustituya, y como Secretaria a Dña. A... I... C... G..., Jefa de Negociado de Control de Obras, o persona que le sustituya, advirtiéndolo al presunto responsable que puede recusar a*

*cualquiera de estas personas si estima que están incursas en alguno de los motivos previstos en el artículo 28.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del mismo texto legal.*

*TERCERO.- Comunicar al presunto responsable que el órgano competente para la resolución del expediente es el Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo en virtud de la delegación de atribuciones realizada mediante el Decreto de Alcaldía de 19 de enero de 2009.*

*CUARTO.- Dar audiencia al presunto responsable por el plazo de 10 días a partir de la notificación de este acuerdo para formular alegaciones y presentar cuantos documentos y justificaciones estime convenientes.*

*QUINTO.- Ampliar hasta dos meses el plazo máximo para resolver este procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.6 del Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, y en el artículo 42.6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, toda vez que concurren circunstancias que hacen materialmente imposible la resolución del procedimiento en el plazo de un mes legalmente establecido (en primer lugar, obligatoriedad de dar audiencia a los interesados por el plazo de diez días, trámite que agota al menos del mitad del plazo de resolución, y en segundo lugar, la práctica de las notificaciones, tanto del acuerdo de incoación como del de imposición, a través del Servicio de Correos, ajeno a la Administración, trámite que agota normalmente la otra mitad de aquel plazo).*

*SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo al denunciante y al presunto responsable.”*

**4.10.-** En dicho procedimiento se presentó escritos de alegaciones, con entrada en fecha 10-10-2011, aduciendo :

*“Que en el mes de febrero de 2011 inició reforma de su piso sito en la calle Canal Imperial 1, esc. Izq. 5ª de Zaragoza.*

*Que antes de iniciar dicha reforma solicitó las licencias de obras oportunas (74439/2011 y 74771/2011) ante el Ayuntamiento de Zaragoza según el presupuesto del contratista.*

*Que con fecha 10/06/2011 le fue notificado en su domicilio la existencia de*



*una denuncia de la policía en la que se manifestaba que las obras acometidas habían excedido la licencia solicitada.*

*Que en los días posteriores se recabó información en el departamento correspondiente del Ayuntamiento, descubriendo que tal exceso se debía a que se había quitado una puerta cristalera de entrada al salón, dejando simplemente el vano, sin el marco y sin colocar otra puerta.*

*Que así fue alegado ante el Ayuntamiento y que los policías que acudieron al piso reconocieron que en efecto, el hueco que ellos habían visto y fotografiado, podía corresponder al hueco de la puerta de acceso al salón.*

*Que la denunciada desconocía que quitar una puerta de acceso a una habitación requería licencia, ya que de haberlo sabido lo hubiera incluido en las dos licencias que solicitó antes de iniciar la obra.*

*Que a continuación presentó una ampliación de las licencias (79332/2011), en la que se recogía el presupuesto del contratista por quitar la puerta y también alisar las paredes de todo el piso (quitar el gotelé), ya que en esos días, mirando en la web del ayuntamiento de Zaragoza leyó que tal operación también requería licencia, extremo que desconocía la denunciante.*

*Que con tal ampliación se cubren todas las acciones realizadas por el contratista en el piso de su propiedad.*

*Que en ningún momento fue su intención dejar de solicitar licencia de obras como consta, ya que todas las actuaciones fueron declaradas en las dos primeras licencias (reforma de baños, cocina, suelos y ventanas). Si no se incluyó el quitar la puerta y alisar las paredes fue por desconocimiento de la necesidad de hacerlo.*

*Dicho lo cual*

*SOLICITA*

*Que sean tenidas en cuenta sus alegaciones estimando la buena fe de la denunciada en sus actuaciones ante la administración y su ánimo en todo momento de comunicar las obras realizadas ante el Ayuntamiento pagando la licencia correspondiente.”*

**4.11.-** Y, como conclusión del Expediente, a propuesta del Servicio de Disciplina Urbanística, Control de obras, el *Coordinador General del Área de*

*Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda y Gerente de Urbanismo, en virtud de la delegación de atribuciones realizada por Decreto de la Alcaldía de 19 de enero de 2009, resolvió con fecha 27/10/2011:*

*“PRIMERO.- Imponer a D<sup>a</sup> [ X ] una multa de 3.000 e por la comisión de una infracción urbanística LEVE consistente en reforma de vivienda (en lo que excede de la licencia de obras menores 74439/2011) en Canal Imperial de Aragón, Pl. 1 5º A de conformidad con lo dispuesto en el artículo 274.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.*

*La multa que en este acto se impone se ajusta a las cuantías máxima y mínima señaladas en el artículo anteriormente citado y ha sido determinada conforme a los criterios establecidos en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (artículo 274), Ley 30/1992, de 26 de noviembre (artículo 131.3), Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (Capítulo II del Título III) y, tratándose de infracciones leves, conforme asimismo a las reglas señaladas en el apartado primero, 1, de la resolución que incoó el procedimiento sancionador.*

*SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones presentadas, toda vez que el Servicio de Inspección con fecha 14/04/11 informa que las obras realizadas para su legalización requieren licencia de obra mayor.*

*TERCERO.-Dar traslado:*

*A los interesados.*

*A la Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos para que inicie el correspondiente procedimiento recaudatorio de la multa impuesta. La cantidad que pudiera ingresar el Ayuntamiento como consecuencia de la multa que en este acto se impone deberá afectarse a actividades urbanísticas, de conformidad con el artículo 274b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.”*

*Resolución que consta notificada en fecha 22-11-2011.*

**4.12.-** *Contra dicha Resolución se presentó recurso de reposición, con entrada en Registro municipal en fecha 13-12-2011, exponiendo :*

*“El día 22 de noviembre de 2011, recibí en mi domicilio la notificación de que*

*se me impone una multa de 3.000 euros por la comisión de una infracción urbanística LEVE, indicando que desestimaban las alegaciones presentadas, ya que el Servicio de Inspección con fecha 14/04/11 informa que las obras realizadas para su legalización requieren licencia de obra mayor.*

*No estoy de acuerdo en su decisión de considerar obra mayor la obra por la que me excedía de la primera licencia de obras solicitada y por la cual posteriormente, solicité la licencia de obra menor 79332/2011, de fecha 02/08/11, ya que dicha obra consistente en quitar el marco de una vivienda ni afecta, modifica o incide “... en elementos comunes especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculados”, requisitos necesarios para considerarlo obra mayor.*

*Por lo cual considero que si se me debe imponer alguna multa ésta debería de ser una de las establecidas por obra menor no solicitada a tiempo. ....”*

No consta que se haya dado resolución al precedente recurso presentado.

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** Consideramos, a la vista de la descripción de los distintos tipos de obras menores sujetas a procedimiento comunicado que se recoge en el propio impreso municipal, que las obras ejecutadas que nos han sido descritas por el presentador de la queja, encajan en la descripción citada cuando ésta, en relación con viviendas, habla de “*obras de reforma parcial no estructural de reparación, renovación, modificación o sustitución de solados, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros (pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior), en las que concurren las circunstancias siguientes :*

*- No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda ni se modifique el número de unidades de viviendas.*

*- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni*

*se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculados.*

*- No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios y conjuntos protegidos.*

*- Estarán incluidas en este supuesto las que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.”*

El informe de denuncia de la Policía local, base única del expediente sancionador municipal tramitado, hablaba de *“haberse derribado un tabique”*, y en el posteriormente emitido a solicitud del Servicio de Disciplina, en relación con las alegaciones hechas por la propiedad, reconocían *“... que sí podría existir un marco de madera y una cristalera, pero siempre dentro de un tabique el cual fue derribado como se observa e informa en el informe fotográfico”*. Añadiendo, sin más concreción *“Además tal y como se detalla en el boletín de denuncia se varía la distribución interior, no siendo este tabique el único que fue modificado.”*

**SEGUNDA.-** El informe del Servicio de Disciplina Urbanística, remitido a esta Institución, se limita a recoger el relato de las actuaciones, arriba reproducidas, y dar cuenta de la resolución finalmente adoptada, cuya conclusión es la de que ha existido reforma de la vivienda sita en Plaza Canal Imperial de Aragón nº 1-5º A *“... (en lo que excede de la licencia de obras menores 74.439/2011)...”*, imponiendo una sanción de 3.000 Euros, por infracción urbanística LEVE, conforme a lo dispuesto en art. 274.b) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Nada se dice en la resolución adoptada sobre si las dos Licencias, también de obras menores, solicitadas posteriormente (en Exptes 74.771, antes de incoarse el Expediente sancionador, y 79.332, antes de resolverse la imposición de la sanción) determinaban una diferenciación en cuanto a la cuantía de la sanción imponible, a tenor de lo que sí se hacía constar en la resolución de imposición, cuando hacía constar que *“- Si en el momento de la imposición ha sido solicitada la preceptiva licencia, la multa consistirá en un porcentaje del presupuesto de contrata que figure en la solicitud de licencia (1% si la solicitud es anterior a la denuncia; 3% si la solicitud es posterior a la denuncia; 5% si la licencia ha sido denegada)”*.

El informe del Servicio de Inspección, de fecha 14-04-2011, se limitaba a decir que *“Vista la descripción de las obras realizadas en informe de la Policía Local, se constata que las mismas para su legalización requieren Licencia de Obra Mayor”*, pero no hay ninguna justificación razonada técnicamente de tal conclusión.

Sin embargo, el expediente sancionador, a partir del sólo texto de la denuncia policial (que, repetimos, sólo hablaba de *“haberse derribado un tabique”*), del antes mencionado y no justificado informe del Servicio de Inspección, y del inconcreto informe posterior de la Policía local, concluye que las obras ejecutadas excedían de las autorizadas por Licencia de Obra menor nº 74.439/2011, y hemos de suponer (porque no lo dice expresamente) que requerían para su legalización de Licencia de Obra Mayor.

Entendemos, salvo más detallada justificación técnica, que las obras para las que se han solicitado sucesivamente licencias de obras menores, en el caso que nos ocupa, a nuestro juicio, son subsumibles en el tipo de “obras menores” solicitada y aportada a esa Administración, por lo que debería concluirse que las obras estarían legalizadas, y procedería la revocación de la sanción impuesta.

Si el Servicio de Disciplina Urbanística concluye que las obras ejecutadas requieren de Licencia de Obra Mayor, a juicio de esta Institución debería constar en Expediente un Informe técnico que, a la vista de los antecedentes del edificio y de la concreta vivienda, acreditase las modificaciones estructurales que se han comprobado y que justifican la exigencia de Licencia de obra mayor, en definitiva, por qué no se admite para las mismas su consideración como “reforma parcial no estructural de modificación o sustitución de paredes y carpintería interior”, amparadas por la aportada licencia de obra menor.

**TERCERA.-** Por otra parte, si las obras ejecutadas son las que, reiteradamente, ha venido manteniendo la presentadora de la queja, a falta de ese Informe técnico que consideramos debería constar en el Expediente Sancionador, y que cuantificase el valor de la obra realizada, la cuantía de la sanción impuesta (3.000 Euros), aun estando comprendida entre los límites legales de las aplicables a

infracciones leves, parece desproporcionada con la entidad de aquéllas.

Debemos recordar aquí, que en la resolución de incoación del Expediente Sancionador, en su apartado Primero, se decía que la multa se establecería de acuerdo con las siguientes reglas, salvo lo que resultase de la instrucción del procedimiento :

*“- Si en el momento de la imposición no ha sido solicitada la preceptiva licencia, la multa ascenderá a 6000 € (si se trata de obras mayores u ocupación de edificio) o 600 € (si se trata de obras menores).*

*- Si en el momento de la imposición ha sido solicitada la preceptiva licencia, la multa consistirá en un porcentaje del presupuesto de contrata que figure en la solicitud de licencia (1 % si la solicitud es anterior a la denuncia; 3 % si la solicitud es posterior a la denuncia; 5% si la licencia ha sido denegada).*

*- En todo caso, la multa no podrá ser inferior a 600 €.”*

A falta, en expediente sancionador, de un Informe técnico acreditativo de la justificación de ser exigible la licencia de obra mayor, desde esta Institución consideramos que las obras denunciadas debieran ser consideradas obras menores, legalizables por mera solicitud de la Licencia de Obras menores comunicada, y en tal caso, con arreglo a las reglas anteriores, parece que la sanción procedente no debería exceder del 3 % del presupuesto de contrata, porque la solicitud de la Licencia nº 79.332/2011, lo fue en fecha 2-08-2011, fecha anterior a la adopción de la Resolución de imposición de la sanción (de fecha 22-09-2011).

**CUARTA.-** En todo caso, si se justificase técnicamente por los Servicios municipales la exigibilidad de la Licencia de Obras Mayores, la propia resolución sancionadora impuesta recoge la posibilidad de revocación de la sanción, si se solicitase la Licencia, lo que consideramos acorde con el carácter leve de la infracción, al ser las obras legalizables. Y, por tanto, también debe ser susceptible de revocación la sanción, con mayor fundamento, si no se ha justificado técnicamente en el expediente sancionador tramitado la concurrencia de las circunstancias que justifican la exigencia de Licencia de Obra Mayor, y ante lo que

estamos realmente es ante meras obras menores.

**QUINTA.-** En relación con el Recurso de Reposición presentado contra la resolución sancionadora, procede recordar al Ayuntamiento la obligación legal de dar resolución expresa al mismo, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

**Hacer SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA** , para que,

**1.-** Con carácter general, en los Expedientes sancionadores incoados por infracción urbanística, cuando se compruebe la existencia de alguna previa solicitud y otorgamiento de licencia de obras menores comunicadas, si las obras realmente ejecutadas exceden, a juicio de la Policía Local, o de la inspección urbanística, de las amparadas por dicha Licencia, se recabe de los servicios técnicos de inspección urbanística, un Informe descriptivo completo sobre las obras efectivamente realizadas, a partir de los antecedentes obrantes sobre el estado anterior, y una valoración de las mismas, para justificar la conclusión de que las mismas requieren Licencia de Obra Mayor, dado que para ser exigible ésta, las obras efectivamente realizadas, o bien, no deben implicar *“... la modificación sustancial de uso de vivienda ni se modifique el número de unidades de viviendas”*, o no deben afectar, modificar o incidir *“... en elementos comunes especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculados”*.

**2.-** Por lo que respecta al caso concreto, y salvo que se acredite por informe técnico municipal, con los antecedentes disponibles sobre la situación o estado

anterior, la concurrencia, en las obras efectivamente realizadas, de las circunstancias que hacen exigible la Licencia de Obra Mayor, y a las que antes hemos hecho referencia, sugerimos que, en resolución del recurso de reposición presentado ante ese Ayuntamiento en fecha 13-12-2011 (Expte. 1.259.715-2011) se revoque la sanción impuesta, o a lo sumo se reduzca a la cuantía mínima del 3 % del presupuesto de contrata, por haberse solicitado la licencia de legalización con fecha anterior a la adopción de la resolución de imposición de la sanción.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, a 27 de enero de 2012**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**