

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

CLAUSURA DE ESTABLECIMIENTO. PENSIÓN.

Procedencia: Ejercicio clandestino de actividad. Falta licencia de apertura.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En ZARAGOZA, a ocho de abril de dos mil ocho

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCÍA, MAGISTRADO-JUEZ del Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 562/2007-AM seguidos ante este Juzgado; entre partes, de una como recurrente D. F., representado por el Procurador Sr. O. y asistido por la Letrada Sra. M. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C. y asistido por el Letrado Sr. M., sobre REQUERIMIENTO CLAUSURA ACTIVIDAD DE PENSION, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 26.11.07 se interpuso por D. F.R.I. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

*“Resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 11.09.07 por la que, entre otras, se requiere a D. F., como titular de la actividad de pensión sita en C/ Francisco de Cidón nº 13, 1º B de esta capital, para que proceda de forma inmediata al cierre y clausura, por no disponer de autorización municipal para el ejercicio de dicha actividad”.*

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 24.03.08 se acordó fijar la cuantía del recurso en Indeterminada.

Igualmente, dado que por ninguna de las partes se solicitó el recibimiento a prueba, ni la celebración de vista o conclusiones, se declararen los autos conclusos para sentencia.

**CUARTO.-** Que 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 11-9-2007 que había requerido al recurrente como titular de una pensión en la calle Francisco Cidón, nº 13, 1º B y 2º D, para que procediese de inmediato a su cierre y clausura.

Se niega que haya una pensión, existiendo sendos contratos de arrendamiento.

**SEGUNDO.-** No se niega la cuestión jurídica, es decir que no puede abrirse una pensión sin licencia de apertura, art. 34 del RAMINP, 168 de la LUA y, específicamente para los establecimientos hoteleros, el D 153/1990 de la DGA, artículo. Lo que sí se niega son los hechos, lo que obliga al examen de los datos fácticos.

Frente a la sequía probatoria del recurrente los informes municipales acreditan, sin ningún lugar a dudas, que no estamos ante dos arriendos de pisos, sino ante el ejercicio clandestino de una actividad de pensión

En primer lugar, tenemos el dato de que el recurrente intentó llevar a cabo tal negocio, para lo cual pidió y obtuvo licencia de actividad, clasificada el 8-11-2005 folio 14 del expediente.

En segundo lugar, la denuncia de los vecinos que, evidentemente, si denunciaron es porque observaron un trasiego anormal de gente.

En tercer lugar, las comprobaciones llevadas a cabo por la Policía Local.

Así, con relación al piso 1º B, el señor H., más circunspecto, trató de responder con evasivas a lo que se le preguntaba en tal sentido, no obstante lo cual reconoció que quien le había alquilado su habitación tenía otras tres habitaciones alquiladas y que el propietario tenía llave y entraba libremente en el piso, lo cual no es compatible con un arriendo de vivienda. Por otro lado, significativamente, tras manifestar que tenía un papel o documento, manifestó haberlo perdido, cuando se le requirió su exhibición.

Por su parte, D. L. manifestó que no había firmado ningún contrato de alquiler, que pagaba 210 euros mensuales al contado, sin justificante, cosa inusual en un alquiler, que tenía derecho a uso de cocina y que cada habitación había sido alquilada a un inquilino, salvo una en la que había un matrimonio de argelinos. Cada habitación tenía su propia llave y el propietario llave de todas, todo lo cual es sumamente revelador.

Finalmente, aunque manifiesta que tenía el piso alquilado a D. J., éste es un inquilino más, folio 11, habiendo presentado un "contrato de arriendo" en el que figuran cinco personas, sin relación familiar y con unas mensualidades, totales de 470 euros que no coinciden con los 210 euros por habitación que aquellos decían pagar. Dicho contrato, por otro lado, está fechado en la DGA, en la Subdirección del Suelo y Viviendas el mismo día de la inspección de la Policía Local. Se comenta por sí solo.

Con relación al 2º D, dijo tenerlo alquilado a D. J., de lo cual aportó un contrato fechado el 25-4-2004, es decir del mismo año en que se solicitó la licencia de actividad para la pensión, que se obtendría en 2005. Por otro lado, en una visita se contactó con D. M., el cual enseñó el piso a los agentes, observándose que cada habitación tenía su propia cerradura, y que manifestó que vivían otras tres personas, una al parecer el citado M., español, y además un cubano y un marroquí. Dijo lo mismo que D.L., es decir que pagaba 210 euros, que había tratado con el propietario, señor R. y que le pagaba al contado, también sin recibo.

Por todo lo anterior, es indiscutible que se ejerce una actividad clandestina de pensión, por lo que debe desestimarse en su totalidad el recurso interpuesto.

**TERCERO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

### **FALLO**

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por D. F., contra la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 11-9-2007 que había requerido al recurrente como titular de una pensión en la calle Francisco Cidón, nº 13, 1º B y 2º D, para que procediese de inmediato a su cierre y clausura, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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 194/2008. Sentencia de 09/02/2012**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

CLAUSURA DE ESTABLECIMIENTO. PENSIÓN.

Actividad sin licencia de funcionamiento. Prueba actividad pensión informes de Policía Local.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jesús-María Arias Juana

**MAGISTRADOS**

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester (*Ponente*)

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a nueve de febrero de dos mil doce.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, Sección Primera, en grado de apelación, el recurso número 562 de 2007 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Dos de Zaragoza, rollo de apelación número 194/2008 a instancia de D. F., representado por el Procurador D. L. y asistido por la Letrado D<sup>a</sup> N., y como parte apelada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procurador D<sup>a</sup> N. y defendida por el Letrado D. J.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 8 de abril de 2008, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Dos de Zaragoza, dictó sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: “FALLO. Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por D. F. contra la resolución del Consejo de Gerencia de urbanismo de 11-9-2007 que había requerido al recurrente, como titular de una pensión en la calle Francisco Cidón, nº 13, 1º B y 2ºD para que procediese de inmediato a su cierre y clausura, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.”

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso, por la representación de la actor, recurso de apelación que fue admitido en ambos efectos y dado traslado a la otra parte, formalizó su oposición al mismo 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 desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el recurrente contra la resolución administrativa recurrida, del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 11 de septiembre de 2007 por la que, entre otros se requiere a D. F. como titular de la actividad de pensión sita en C/ Francisco de Cidón nº 13, 1º B de esta Capital, para que proceda de forma inmediata al cierre y clausura, por no disponer de autorización municipal para el ejercicio de dicha actividad.

**SEGUNDO.-** El recurrente insiste en esta alzada, al igual que hiciera en instancia que en los pisos de su propiedad 1º B y 2º D, de la Calle Francisco Cidón nº 13 de Zaragoza, no se está ejerciendo actividad mercantil alguna y por lo tanto no es aplicable la normativa que regula los establecimientos hosteleros, discrepando de la no eficacia que el Tribunal de instancia da a los contratos de alquiler suscritos por el actor.

**TERCERO.-** No obstante las alegaciones que efectúa el recurrente, es evidente que no pueden ser acogidos los motivos de apelación esgrimidos al interponer el recurso -que concreta en la valoración de la prueba que realiza el Juzgador de instancia para fijar los hechos que determinan que se estaba ejerciendo una actividad necesitada de licencia-, por carecer de virtualidad suficiente para destruir los razonamientos de la sentencia recurrida, que aquí se aceptan, en lo esencial, y que forzosamente conducen al fallo desestimatorio de la misma.

Para la resolución el presente recurso se ha de partir, como señala la sentencia apelada, por un lado, del hecho no cuestionado y admitido por el recurrente que en el año 2005 solicitó ante el Ayuntamiento de Zaragoza Licencia de actividad clasificada para pensión sita en la calle Francisco Cidón de Zaragoza -folio 14 del expediente administrativo-, que fue concedida si bien sometida a prescripciones generales y específicas, entre ellas: 8ª.- "A la solicitud de autorización de puesta en funcionamiento de actividad clasificada deberá adjuntar la siguiente documentación...". La solicitud de licencia de puesta en funcionamiento de actividad clasificada fue archivada por no haberse acompañado la documentación requerida en el plazo señalado. Al actor se le comunicó que no podía ejercer la actividad de referencia hasta que no obtenga la correspondiente licencia municipal de puesta en funcionamiento, según lo previsto en el 84.1 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Que el recurrente venía ejerciendo la referida actividad sin la preceptiva licencia de funcionamiento, lo deduce el Tribunal de instancia del dato anterior; de la denuncia de los vecinos de la Comunidad de Propietarios ante el trasiego de gente que no identificaban como vecinos permanentes de la comunidad; y de las comprobaciones llevadas a cabo por la Policía Local: En relación con el piso 1º B, el Sr. H., que tiene alquilada una habitación, afirmó que había otras tres habitaciones alquiladas a otras tantas personas en el mismo piso, que el propietario tenía llave del piso y la utilizaba para entrar y salir libremente, circunstancia que no se da en los contratos de alquiler. El Sr. L. viene utilizando una habitación con derecho, a cocina del inmueble sin contrato de alquiler, al igual que otro matrimonio. Cada habitación tenía su propia llave y el propietario llave de todas. El recurrente otorgó contrato de arriendo a favor D. J. y en el que figuran cinco personas sin relación familiar alguna, abonando un precio de 470 euros que no coinciden con los 210 euros por habitación, que sus ocupantes vienen abonando, y dicho contrato fue visado o fechado en la DGA el mismo día de la inspección por miembros de la Policía Local. Con relación al piso. 2º D dijo tenerlo alquilado a D. J. aportando un contrato fechado el 25-4-2004 mismo año en que se solicitó la licencia de actividad, obtenida en 2005. En la visita de la Policía Local al Sr. L. observaron los agentes que cada habitación tenía su propia cerradura y manifestó que en el piso vivían otras tres personas y además, que había tratado con el propietario y no constaba recibo alguno del pago de 210 euros.

Consiguientemente, como señala la sentencia, el acuerdo municipal impugnado ha de considerarse ajustado a derecho al estar ejerciendo una actividad de pensión y carecer de la preceptiva licencia de funcionamiento, pues, como recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2002, "no es posible la apertura y ejercicio de una actividad clasificada sin contar con la pertinente licencia". Afirmándose en la de 2 de octubre de 2000, con cita de otras anteriores, que "la actividad ejercida sin licencia se conceptúa clandestina y como una situación irregular de duración indefinida que no legitima el transcurso del tiempo, pudiendo su cese ser acordado por la autoridad municipal en cualquier momento"; y en la de 6 de febrero de 1996 que "la ausencia de autorización para el ejercicio de una actividad que requiera la tenencia de una licencia administrativa genera la ilegalidad de la misma y la consiguiente prohibición, que no constituye una sanción sino la exigencia que dimana de la propia naturaleza de la licencia administrativa, sin la cual no se puede proceder a la apertura de un establecimiento comercial o industrial, ni ejercer la actividad que le son propias".

Lo expuesto determina, sin necesidad de otras consideraciones, la desestimación del recurso de apelación como adelantábamos.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley

Jurisdiccional, procede imponer las costas del presente recurso de apelación a la recurrente, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

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

### **FALLO**

**PRIMERO.-** Desestimar el recurso de apelación número 194 de 2008, promovido por la representación de D. F., contra la sentencia dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado.

**SEGUNDO.-** Imponer las costas causadas en esta instancia a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.