
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 189/2002
Sentencia nº 162 (20-06-2003)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE APERTURA. DENEGACIÓN. OFICINA Y VENTA AL POR MAYOR.

Suelo Urbano Consolidado.

Uso tolerado anterior al PGOU.

Ley Urbanística de Aragón art. 16.4 sobre usos y obras de carácter provisional.

Ley 6/1998 art. 17 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Pendiente de aprobación de Plan Especial como instrumento de desarrollo (art. 7.2.3.c) del Plan General.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a veinte de junio de dos mil tres.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 189/02, seguidos a instancia de M.S.A., S.L., representado por la Procuradora Sra. C.M. y asistida de la Letrada Sr. C.C.A., contra la resolución del Sr. Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo de fecha 11/04/02 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 15/03/01 por la que se deniega licencia de apertura solicitada para actividad de Oficinas y Almacén de venta mayor a desarrollar en Avda. Navarra, de esta Ciudad de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. C.A., asistida del Letrado Sr. G.P.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– Con fecha 24/06/02 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiéndose recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 4/07/02 y tras subsanar defectos, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 5/08/02, se dio traslado a la demandante que con fecha 24/09/02 presentó demanda.

Mediante resolución de 25/09/02 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 4/10/02. Mediante Auto de fecha 5/10/02 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en Autos.

Con fecha 11/12/02 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 17/01/03 quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.– En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales y su cuantía es indeterminada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– Es objeto del presente recurso contencioso administrativo la resolución del Sr. Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo de fecha 11/04/2002 por la que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 15/03/2001 por la que se deniega licencia de apertura solicitada para actividad de oficinas y almacén de venta mayor a desarrollar en Avda. de Navarra, de esta Ciudad de Zaragoza. La demandante en su escrito de demanda detalla de forma minuciosa los distintos avatares de la explotación, que tiene por objeto demostrar que se trataba de un uso anterior al Plan General de Ordenación Urbana de 1986 y que por tanto, podía considerarse un uso tolerado de los previstos en el art. 2.3.3 de aquél Plan General. Así se remitía hasta 1967 fecha en que se firmó un contrato entre la entidad actora y RENFE relativo a autorización de uso de local en vía de servicio, señalaba después la existencia de un informe urbanístico fechado en 24/04/1987, por el que se aplicaba a los terrenos que allí mencionaba el régimen transitorio previsto en el art. 7.1.5 del PGOU y que lo solicitado, sólo podía autorizarse con arreglo al art. 58.2 de la Ley del Suelo. Relataba la posterior adquisición de la finca señalada de la Avenida de Navarra, la presentación de un proyecto firmado por Arquitecto. La presentación en 1989 de una solicitud relativa a proyecto de climatización, a la posterior solicitud de licencia de apertura 4/04/1991, al alta que se produjo en el Impuesto sobre Actividades Económicas en fecha 9/12/1991 y terminaba citando la resolución denegatoria notificada a fecha 3/04/2001.

Mantenia la actora que el uso era anterior a 1986, es decir a la aprobación del Plan General y ello lo fundaba en que el edificio se había construido en 1941, que la actividad era anterior a aquella fecha y todavía seguía, que lo que ha hecho ha sido adquirir un edificio y acondicionarlo.

Pues bien, es posible que la actividad en el local sito en Avenida Navarra sea anterior a 1986, pero no resulta acreditado con la prueba practicada en el presente recurso, ni tampoco de la obrante en el expediente administrativo. El hecho de que el edificio se construyera en 1941, como así se desprende de la escritura de compraventa, no implica que ya estuviera destinado al uso que se pretende licenciar, es más se ignora desde qué momento se utiliza el edificio por la entidad actora, si desde la adquisición o desde fechas anteriores y de ser esta última desde qué momento. La fecha de 1941 sólo acredita la fecha de construcción, pero nada más, pues no consta elemento alguno que permita estimar que con anterioridad a 1986 dicho local ya se dedicaba a la actividad señalada. Toda la información que se ha aportado es de fecha posterior a la aprobación del Plan General de 1986. El único dato anterior es el contrato suscrito con RENFE en 1967. Pero de la lectura

de dicho contrato, al menos en la parte que ha sido aportada por el actor, tampoco se desprende que el local de Avda. Navarra se desarrollase ya aquella actividad, pues, el contrato se está refiriendo a la cesión que hacía RENFE de un local en la misma Estación de Zaragoza-Delicias, en las inmediaciones de una vía de dicha estación, y no se está refiriendo al local de la Avda. de Navarra. Es evidente que se trataba de un local próximo a aquella estación, pero no consta la relación entre el alquiler del local en las dependencias de la estación y que en el de la Avda. Navarra se desarrollase una determinada actividad.

El resto de documentación aportada es posterior a 1986, y salvo la solicitud de autorización para el proyecto de climatización de 1989 o el alta en el Impuesto de Actividades Económicas de 1991, ninguno sirve para acreditar la existencia de la actividad, pero como se ha dicho, aun estos son posteriores a 1986, de manera que no puede compartirse la tesis de la actora de que se trate de un uso tolerado de los previstos en el art. 2.3.3 del PGOU, pues no consta acreditado el primero de los requisitos: que sea un uso existente al tiempo de entrar en vigor el Plan de 1986.

SEGUNDO.- La Administración señala que la calificación correspondiente al suelo donde se ubica el uso es «Sistema General de Comunicación Ferroviaria y Centros de Intercambio» y que si bien el uso solicitado podría englobarse dentro de los usos complementarios permitidos en dicha clase de suelo, de acuerdo con el art. 7.2.3.c), si bien lo condiciona a que se desarrolle y apruebe el correspondiente Plan Especial. Es decir, la propia Administración considera el uso compatible, pero deniega la licencia por considerar que era preciso el desarrollo del instrumento urbanístico indicado. Pues bien, ante dicha situación, que no ha sido desvirtuada por el actor, resulta que no existe motivo para resolver de forma contraria a como lo ha hecho el Ayuntamiento, pues el Plan General, condicionaba la autorización a un Plan Especial y mientras no se apruebe dicho Plan Especial, no es posible autorizar el uso. Pero sin embargo, el Ayuntamiento no ha tenido en cuenta una posibilidad que ofrece la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón en el art. 16.4, conforme al cual: «Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrá de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad». Posibilidad que ya se preveía en el art. 17 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En conclusión, procederá estimar el recurso parcialmente y declarar como situación jurídica individualizada el derecho de la recurrente a que se le otorgue licencia provisional en los términos del art. 16.4 de la LUA, para el caso de cumplir el resto de prescripciones para obtener la licencia de apertura y hasta la aprobación definitiva del Plan Especial referido en el art. 7.2.3.c) del PGOU de 1986.

TERCERO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO.– Estimar parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por M.S.I., S.A. contra la resolución del Sr. Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo de fecha 11/04/2002 por la que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 15/03/2001 por la que se deniega licencia de apertura solicitada para actividad de Oficinas y Almacén de venta mayor a desarrollar en Avda. de Navarra, de esta Ciudad de Zaragoza. Dejando sin efecto la mencionada resolución por ser contraria al ordenamiento jurídico.

SEGUNDO.– Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la recurrente a que le sea concedida la licencia de apertura de forma provisional, en los términos previstos en el art. 16.4 de la Ley 5/1999 y hasta la aprobación definitiva del Plan Especial a que se refiere el art. 7.2.3.c) del PGOU de 1986.

TERCERO.– No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia contra la que puede interponerse recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el término de los quince días siguientes a su notificación lo pronuncio, mando y firmo.