

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION SEGUNDA**  
**Recurso nº 869/1995. Sentencia nº 73 (08-02-1999)**  
**Expediente: 3.142.141/1993**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

DENEGACIÓN DE LICENCIA DE APERTURA.

Actividad oficina entidad financiera en piso o vivienda de planta alzada.

Uso no admitido por PGOU.

---

**Ilma. Sra.**

**MAGISTRADA**

Dña. Natividad Rapún Gimeno

En Zaragoza, a ocho de Febrero de mil novecientos noventa y nueve.

Es objeto de impugnación la Resolución de 6 de Mayo de 1994 de la Alcaldía Presidencia denegando solicitud de licencia de apertura para el ejercicio de la actividad de oficina de entidad financiera en el inmueble sito en el piso primero del numero ...de la Calle Alfonso I de Zaragoza. Y la desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso de reposición interpuesto contra aquella.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 4.951.642 Pesetas.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – El 1 de Octubre de 1993 «F. S.A. E. de F.» (ahora B. F.) solicitó del Ayuntamiento de Zaragoza licencia de apertura de local destinado a oficina para entidad financiera, actividad a ejercer en el piso 1º, 3 del nº ... de la Calle Alfonso I de esta Ciudad y consistente en la gestión financiera. Previos los pertinentes trámites administrativos, la Alcaldía Presidencia acordó en fecha 6 de Mayo de 1994 denegar dicha pretensión «habida cuenta que el uso solicitado no se encuentra admitido por la Normativa del Plan General de Ordenación de 1986.»

Frente a dicha Resolución se interpuso recurso de reposición el 24 de Junio de 1994 sin que fuera resuelto.

**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 los recurrentes los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables, concluía con el súplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso de se declarara la nulidad de los actos impugnados denegatorios de la Licencia de Apertura solicitada y se reconociese el derecho de la entidad recurrente a la obtención de dicha licencia.

La Administración demanda interesó la desestimación del recurso.

**TERCERO.** – No habiéndose interesado por las partes la práctica de prueba alguna, y tras evacuarse el trámite de conclusiones, quedaron los autos pendientes del correspondiente señalamiento.

**CUARTO.** – Producida la entrada en vigor de la Ley 29/98, y atendiendo que el conocimiento del presente recurso correspondería a los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, según lo establecido en las reglas de competencia del art. 8 de la citada norma legal, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Unica de la L. Orgánica 6/98 de 13 de Julio de reforma de la LOPJ y el Acuerdo de la Comisión de la Sala de Gobierno de 10 de Diciembre de 1998, se acordó que para el conocimiento y resolución del presente recurso, se constituyera la Sala exclusivamente con el Magistrado que venía designado como ponente, notificándose a las partes y quedando los autos vistos para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – La cuestión controvertida en el presente procedimiento se contrae a determinar la adecuación al ordenamiento jurídico de la Resolución dictada por la Alcaldía Presidencia el 6 de Mayo de 1994 en la que se denegaba a la entidad mercantil recurrente la licencia de apertura para la actividad de entidad financiera en la Calle Alfonso I, nº.....piso 1 al considerar el Ayuntamiento de Zaragoza que el uso solicitado no se encuentra admitido por la Normativa del Plan General de Ordenación de 1986.

La actora fundamenta su pretensión en los siguientes extremos:

a) Que la actividad a realizar en el inmueble de referencia consiste en la concesión de créditos y préstamos de financiación a compradores de bienes en establecimientos vendedores, pagando al establecimiento, por cuenta del cliente, el importe del precio financiado; tratándose de una actividad de mediación financiera, la gestión habitual de la misma no requiere la presencia física de público en sus oficinas ni se trata de una tradicional oficina bancaria abierta al público.

b) Que de la documentación conocida por la actora no aparece en ninguna ocasión limitación alguna al destino de los locales (oficinas) ni tampoco limitación alguna al uso de dichas oficinas.

c) Que la única referencia a dichas limitaciones se encuentra en informes de orden interno de la Administración y, en particular, en el informe emitido por el Arquitecto Técnico de 10 de Marzo de 1994 que señala como «visto el expediente de Licencia de Obras 3.144.668/89 y los planos visados 24-Julio-1989, del informe jurídico obrante en el expdte., se desprende que las oficinas solamente pueden destinarse a despachos profesionales al encontrarse en situación a).»

d) Desde el punto de vista procedimental, la entidad actora considera que la Resolución de 6 de Mayo de 1994 denegatoria de la Licencia de Apertura y su notificación adolece de defectos formales que determinan su anulabilidad habida cuenta de la indefensión causada. Así, la notificación no se practicó dentro del plazo de diez días legalmente establecido; la Resolución no aparece suficientemente motivada y en el texto del acuerdo se omite el precepto en virtud de cual se resuelve en sentido desestimatorio.

e) Sin embargo, la entidad actora, concedora de la norma en cuya virtud se le deniega su pretensión, tratándose del Plan General de Ordenación de 1986, art. 4.2.3 y art. 2.2.11.1 considera que, bajo la conceptualización de oficina, no cabe incluir exclusivamente los «despachos profesionales» sino también el desarrollo de la actividad que pretende ejercer en el local u oficina ya reseñado.

**SEGUNDO.** – En primer lugar debemos examinar la adecuación del procedimiento seguido en la tramitación del expediente administrativo y que obra en autos a la legalidad vigente.

La Resolución de la Alcaldía-Presidencia de 6 de Mayo de 1994 contiene el siguiente texto:

«Denegar a F. S.A. Licencia de Apertura para la actividad de Oficina Entidad Financiera en Alfonso I nº..., 1.º piso, habida cuenta que el uso solicitado no se encuentra admitido por la Normativa del Plan General de Ordenación de 1986, en su artículo ...» Efectivamente se omitió la referencia al precepto legal concreto del PGOU en cuyo contenido se fundamentaba la denegación de la Licencia pero ello, entendemos, se trató de una omisión o error puramente material por cuanto, a lo largo del expediente y en los sucesivos informes que obran en el mismo como antecedentes de la propia resolución, el artículo de referencia siempre constaba con claridad: Art. 4.2.3.c. Esta omisión podría haber sido salvada previa petición en tal sentido por el propio interesado aunque, de hecho, el recurrente siempre ha conocido cuál era el precepto exacto en que el Ayuntamiento de Zaragoza fundamentaba su decisión de no conceder la Licencia de Apertura interesada por lo que esta circunstancia no le ha provocado indefensión alguna.

Alega la actora falta de motivación en la Resolución de 6 de Mayo de 1994 e incumplimiento de lo preceptuado en el art. 54 LRJPAC que exige una sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho pero no es dable confundir la brevedad y concisión de un acto administrativo ni aún el acierto técnico de su redacción con la ausencia de motivación siendo suficiente la indicación del fundamento legal en que se basa el rechazo de la petición formulada como ocurre en el caso que nos ocupa a pesar de la omisión del concreto precepto del PGOU que, como hemos señalado, la parte actora conocía perfectamente, de donde se desprende que tal irregularidad no integra un vicio invalidante por cuanto en modo alguno produjo indefensión en el administrado.

En relación con la fecha de notificación del Acuerdo de 6 de Mayo de 1994 cabe señalar que el mismo fue certificado por el Secretario General el 11 de Mayo y en el expediente aparece como fecha de salida de las dependencias municipales el 19 de Mayo y notificado al administrado el 26 de Mayo del mismo año. El art. 58 LRJPAC establece que toda notificación deberá ser cursada en el plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado. Pese a ser cierto que dicho plazo no se observó en la notificación de la Resolución impugnada, no lo es menos que, como señala el último párrafo del artículo citado, las notificaciones defectuosas surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el contenido de la resolución o acto objeto de la notificación, o interpongan el recurso procedente, supuesto éste que se dio en el caso que nos ocupa al interponer la entidad hoy actora recurso de reposición.

**TERCERO.** – Analizando ya el fondo del asunto controvertido, es necesario examinar cuál sea la regulación contenida en el Plan General de Ordenación en relación con el local y la actividad a desarrollar en él objeto de la solicitud de Licencia de Apertura.

Como la propia parte actora reconoce, la finca de continua referencia situada en la Calle Alfonso I, se halla sometida a la calificación de Zona A-1, Grado 1 según lo previsto en el art. 4.2.3 del Plan General. Los usos compatibles son: a) vivienda unifamiliar; b) residencia comunitaria y hotelero... c) Industrial, talleres y almacenes; d) comercial y e) oficinas. Tratándose de oficinas, el artículo 2.11.2 del Plan General contempla que en edificios con viviendas con acceso al local correspondiente al uso común de éstas, solamente despachos profesionales.

Ello significa que, dentro de concepto más amplio de oficinas, cuando el local de que se trate comparta el acceso al inmueble con el resto de las viviendas, el único uso permitido es el de despacho profesional y, precisamente, es esta la cuestión debatida en el presente procedimiento; a saber, si la «oficina» que la actora pretende instalar en el local de referencia a fin de desarrollar la actividad que le es propia a la entidad mercantil B. F. S.A. es o no compatible con la previsión del Plan General de Ordenación que se refiere, como uso permitido, exclusivamente, a despachos profesionales.

La doctrina fijada por la Sala en esta materia se concreta en Sentencias 67/97 y 507/94 de la Sección Primera y 509/93 de la Sección Segunda y que podemos resumir de la siguiente forma: «teniendo en cuenta que conforme resulta acreditado por la documentación obrante en el expediente previo tramitado por la Administración demandada, el inmueble en que se hallan las dependencias en las que se trata de instalar las oficinas o servicios administrativos objeto de la licencia de apertura solicitada por la entidad actora, se encuentra ubicado en el área de referencia 14, Zona A-1, Grado 2, en situación a) tratándose de actividad no calificada y que, conforme al art. 4.2.3.3) de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 1986, vigente a la fecha de las resoluciones ahora impugnadas, precepto al que se remite el 4.2.5, regulador de las limitaciones de uso en Zona A-1, Grado 2, sólo se permite la instalación de despachos profesionales, calificación que no cabe dar a las oficinas o centros administrativos de una empresa como la recurrente, debe concluirse que las mentadas resoluciones son ajustadas a la citada normativa urbanística al denegar la licencia de apertura solicitada para un uso no permitido por aquella en el edificio de referencia, por que debe decaer el presente recurso interpuesto por la actora.

En base a lo expuesto, debe desestimarse el recurso interpuesto confirmando en todos sus extremos las resoluciones impugnadas.

**CUARTO.** – De conformidad con lo establecido en el art. 139 LCA no procede hacer especial pronunciamiento en materia de costas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación

## FALLO

**PRIMERO.** – Desestimo el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por «B. F. S.A.» contra la resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 6 de mayo de 1994 y contra la desestimación presunta del recurso interpuesto por la actora contra aquella.

**SEGUNDO.** – No se hace especial pronunciamiento en materia de costas procesales.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, lo mando y lo firmo.