
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA
Recurso nº 646 y 992 de 1995. Sentencia de 10-12-1997
Expediente: 3.081.941/1994

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE APERTURA. Denegación actividad de oficina.

Requerimiento de clausura voluntaria por falta de licencia para el ejercicio de la actividad.

Usos tolerados.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

Magistrados

D. Jesús M^a Arias Juana (*Ponente*)

D^a. Isabel Zarzuela Ballester

D^a. Nerea Juste Diez de Pinos.

En Zaragoza, a diez de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación las resoluciones de la Alcaldía Presidencia de fechas 10 de marzo de 1995, por la que se denegó a la recurrente la licencia de apertura que había solicitado para la actividad de oficina en el local sito en C/ San Juan de la Cruz nº ..., 1^º, y de 5 de mayo de 1995, por la que fue requerida para que procediese al cierre de dicho local, por carecer de licencia.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fechas 23 de mayo y 20 de julio de 1995, interpuso sendos recursos contencioso administrativos contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite de los recursos, publicación de su interposición y recepción de los expedientes administrativos, se dedujeron las correspondientes demandas, en las que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el súplico de que se dictara sentencia por la que se declarase no conforme a derecho las resoluciones impugnadas, anulándolas totalmente, con imposición de costas a la parte contraria.

TERCERO. – La Administración demandada, en sus escritos de contestación a las demandas, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimasen los recursos interpuestos.

CUARTO. – Acumulados los recursos, se recibió el juicio a prueba y se practicó la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 27 de noviembre de 1997.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de los presentes recursos contencioso-administrativos acumulados determinar la conformidad o no a derecho de las resoluciones de la Alcaldía Presidencia de fechas 10 de marzo de 1995, por la que se denegó a la recurrente la licencia de apertura que había solicitado para la actividad de oficina en el local sito en C/ San Juan de la Cruz nº ..., 1º, y de 5 de mayo de 1995, por la que fue requerida para que procediese al cierre de dicho local, por carecer de licencia.

SEGUNDO. – Como resulta del expediente administrativo remitido, tras ser informada la solicitud de la recurrente por un técnico del Área de Urbanismo e Infraestructuras —en el sentido de que el uso solicitado no se encontraba admitido por la normativa del PGM de 1986, en concreto en su artículo 4.2.3.e)—, con fecha 28 de septiembre de 1994 el Jefe del Servicio de Licencias de Actividades le dirigió comunicación haciéndole constar que el uso solicitado no se encontraba entre los permitidos y, en consecuencia, no podía autorizarse, no obstante —se le indicaba— «podría considerarse su admisión como tolerado con sus condiciones, en el caso de aportar documentación en la que se ponga de manifiesto, que el uso es continuación de otro del mismo tipo que existiese con anterioridad, legalmente autorizado y no se hubiese dado de baja en Licencia Fiscal, durante un tiempo superior a 6 meses», y ello a los efectos de que alegara y presentara los documentos que se estimasen pertinentes. Con fecha 19 de octubre D. V. A. G. efectuó una comparecencia ante el Ayuntamiento, manifestado, entre otros extremos, que venía desempeñando la profesión de Administrador de Fincas desde el año 1969 y que en 28 de enero de 1992 se constituyó una sociedad con sus hijos, «G. S.L.». Tras un nuevo informe del Técnico municipal —simple reproducción del anterior— y las correspondientes propuestas, se dictó por la Alcaldía Presidencia la resolución ya referida de fecha 10 de marzo de 1995, denegatoria de la licencia de apertura solicitada y, una vez que se comprobó que en el local en cuestión se seguía ejerciendo la actividad, la también referida de 5 de mayo de 1995, por la que se acordó requerir a la actora para que procediese a su cierre.

TERCERO. – Se pretende por la recurrente —sociedad constituida por D. V. A. G., su hijo D. J. A. M. y Dª C.-A. S. R., y quienes suscribieron aquel 68 participaciones sociales y estos dos 16 cada uno— la nulidad de las resoluciones impugnadas con base, en esencia, en que la actividad a desarrollar en el local, es la misma que ha venido ejercitando en él D. V. A. desde el año 1975, esto es, la de Administración de Fincas, por lo que pese a que el uso solicitado no es de los permitidos en la normativa del Plan General de 1986, sin embargo entra dentro de los usos tolerados regulados en el artículo 2.3.3 de dicho Plan.

La representación de la Administración demandada, reconociendo que las normas urbanísticas vigentes permiten la continuidad, como uso «tolerado», de una misma actividad aunque cambie el sujeto titular, si bien con la exigencia de que la preexistente se desarrollare legítimamente, sin interrupción entre el alta y la baja en la Licencia Fiscal —hoy IAE— por más de seis meses, «quedando caracterizado el posible «continuismo» —se dice, como que la actividad o uso sean los mismos preexistentes y sin que pueda quedar amparada en la continuidad que se «tolera» cualquier «ampliación» o modificación», y admitiendo, así mismo, que en el caso enjuiciado el uso preexistente debe reputarse de autorizado y el tracto ininterrumpido, viene a negar la procedencia de la licencia solicitada en atención a que la mercantil recurrente, junto a los usos y actividades preexistente puede, de acuerdo con lo que constituye su objeto social conforme a sus Estatutos, llevar a efecto otras actividades —como son las de «...construir o promover edificaciones o zonas industriales, o cualquiera otra obra civil, realizara actividades de infraestructura urbanística o instalaciones inmobiliarias...»—, por lo que no se da a su entender el continuismo en la actividad de uno de los profesionales que integran la sociedad recurrente, ni, por tanto, los usos inherentes a su objeto social pueden entenderse ni asumirse como «tolerados».

Pues bien, la prueba practicada en el presente recurso a instancia de la actora ha venido a acreditar suficientemente que la actividad desarrollada en el local en cuestión viene siendo la misma, ininterrumpidamente, desde el año 1975, esto es, la de Administración de Fincas, sin que el desarrollo de tal actividad haya sufrido modificación alguna —salvo la del mero cambio de la titularidad— tras la constitución por parte de su titular, el Sr. A.G., de la sociedad ahora recurrente, que es la que desde abril de 1992 la viene desarrollando sin ampliarla o modificarla. De hecho ello se viene a reconocer por la representación de la Administración demandada, a la vista de las pruebas practicadas, en su escrito de conclusiones, al afirmar que no se puede «ignorar ni hacer abstracción del hecho de que en definitiva ha habido una continuidad entre el ejercicio de una concreta clase de actividad en la desarrollada por la persona física y la desarrollada por la persona jurídica», y que «efectivamente»...la actividad desarrollada en el piso de autos es la misma según ha dejado informado el Servicio de Inspección de Tributos». No obstante ello objeta que «potencialmente» a la sociedad recurrente le cabría en el futuro y desde una perspectiva puramente mercantil actuar eventualmente en cualquiera otros de sus objetos, por lo que considera que, sin modificación previa de los Estatutos —a efectos de limitar el objeto social a la actividad de administración de fincas— y ante el riesgo de ampliación en un uso que se permite como tolerado no le resultaría posible conceder la licencia de apertura. Tal objeción debe ser rechazada, con la consecuencia, que se deriva de todo lo expuesto, de resultar procedente la anulación de las resoluciones impugnadas, por cuanto que siendo cierto que por el objeto social de la recurrente esta pudiera dedicarse a otras actividades que no son la de Administración de Fincas, también lo es que la licencia de apertura para el local en cuestión —como expresamente se hizo constar en su escrito inicial— se solicitó para tal actividad —la que ha venido desarrollado desde abril de 1992— y para nin-

guna otra, sin que quepa exigirle la modificación del objeto social que figura en sus Estatutos, pues no puede impedírsele el desarrollo de otra actividad comprendida en aquel pero distinta de la de administración de fincas, si bien, claro está, en otro local en que pudiera llevarse a efecto y previa las oportunas licencias. Y puesto que —se insiste— sólo se solicitó la licencia para la actividad de administración de fincas, ningún inconveniente se ve, en cambio, en aceptar la postura alternativa que plantea la representación de la Administración demandada de que considerarse por este Tribunal la procedencia de la concesión de la licencia debería serlo con la prescripción de que «el legítimo ejercicio de la actividad de administración de fincas para la que se concediere, no permite su ampliación a otras distintas actividades de las propias o relativas a administración de fincas...», pues ello no es sino una mera aclaración o confirmación del alcance de la licencia en cuestión.

CUARTO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos los recursos contencioso-administrativos acumulados números 646 y 922 del año 1995, interpuestos por la compañía mercantil G., S.L., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente sentencia, las cuales anulamos por no ser conformes a Derecho.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales lo pronunciamos, mandamos y firmamos.