
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA
Recurso nº 332/1995. Sentencia de 22-12-1997
Expediente: 3.142.499/1988

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE APERTURA.

Denegación para actividad de academia de enseñanza.

Usos permitidos Normas Urbanísticas Plan General 1986.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo (*Ponente*)

Magistrados

D. Jesús M^a Arias Juana

D^a. Isabel Zarzuela Ballester

D^a. Nerea Juste Diez de Pinos

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

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto del recurso la resolución, de 11-2-94, de la Alcaldía de Zaragoza que denegó la licencia de apertura que tenía solicitada la recurrente para la actividad de academia de enseñanza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora interpuso este recurso y formalizó la demanda en la que solicitaba la anulación de la resolución impugnada.

SEGUNDO. – La Administración, en la contestación a la demanda, solicitó en cambio la confirmación del actor recurrido, previa desestimación de la demanda, por ser aquél conforme a derecho.

TERCERO. – Recibido el juicio a prueba, fue practicada la documental y testimonial propuesta por la recurrente; y documental de la demandada.

CUARTO. – En conclusiones, cada parte insistió en sus alegaciones y peticiones.

QUINTO. – Fue señalado para deliberación y votación del recurso el pasado día 18 del mes en curso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna mediante este recurso, como se ha dicho, la resolución municipal que denegó a la recurrente la licencia de apertura que tenía solicitada para la actividad de academia de enseñanza en un local sito en la Avda. Fernando el Católico, ..., de esta Ciudad; denegación motivada en no estar admitido el uso solicitado por la Normativa del Plan General de Ordenación de 1986.

SEGUNDO. – Contraargumenta la recurrente, sin embargo, bajo la consideración de que la continuidad en aquella actividad docente, que ya era ejercida por el anterior titular del local, es una previsión del Plan para el otorgamiento de la licencia.

TERCERO. – Y es que la citada resolución denegatoria en razón, se repite, a contravenir las Normas de Ordenación Urbana que en su art. 4.2.3 no recoge, dentro de los usos permitidos, el de Academia, prevé la excepción de los usos tolerados, es decir, los existentes que puedan clasificarse como usos permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas en el Plan; uso tolerado que al suprimirse la actividad comportará su extinción, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por uno permitido, siendo de resaltar para el caso que «En tanto no se extinga la condición de uso tolerado, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso» (art. 2.2.3 de las Normas). Y aquí está la clave del asunto, porque la recurrente, en efecto, no ha probado que hubo continuidad en el destino del local dedicado a la actividad de enseñanza.

CUARTO. – Porque resulta que el local de negocio, en la planta 4ª izda. del edificio, en el que estuvo instalada la academia de enseñanza de la anterior inquilina, doña T. S. B., fue arrendado el 24 de agosto de 1984, habiendo cursado ésta, el 13-11-87, declaración de baja de la licencia fiscal mientras que la recurrente cursó su alta casi un año después, el 24-10-88; de manera que, efectivamente, hubo una interrupción, durante un tiempo superior a seis meses, casi un año, en la continuación de la actividad, hecho éste a cuya inexistencia subordinaba el Ayuntamiento la concesión de la licencia, y frente al cual no puede prevalecer la declaración de un solo testigo, manifestando, por el contrario, que en referido piso ininterrumpidamente funcionó la academia, aún habiendo sido distinto el arrendatario y, por consiguiente, el titular del negocio; y no puede prevalecer, porque la fuerza probatoria de aquel testimonio, en la valoración que hace la Sala conforme al art. 1.248 del Código Civil, se ve debilitada por la relación laboral que une a la testigo con el arrendador, al tratarse de una empleada administrativa de éste, que suscribió contrato de inquilinato con la recurrente el 6-9-88.

QUINTO. – Con la prohibición, pues, de aquel uso solicitado, ha de concluirse haber sido procedente la denegación de la licencia de actividad en cuestión; y sin imponer las costas procesales, dictando el siguiente

FALLO

Desestimar el recurso por ser conforme a derecho la resolución impugnada.