

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 516/2004-B/D**  
**Sentencia nº 265 (1-09-2005)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA URBANÍSTICA. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a uno de septiembre de dos mil cinco.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso-Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 516 /2004 -Sección B/D seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. E.J.F., A.I.A.R., C.L.L, representada por la Procuradora Sra. U.G. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representada por la Procuradora Sra. C.A. y el Letrado D. C.N.C., estando como codemandado C.N.H.A., S.L, representada por el Procurador Sr. G.N. sobre licencia de obras, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 01/10/04 se interpuso por E.J.F., A.I.A.R., C.L.L. recurso contencioso-administrativo contra la actuación administrativa arriba referenciada.

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 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 17/03/05 se acordó fijar la cuantía del recurso en Indeterminada pero superior a 310.932,13 euros.

Que por la parte actora se ha solicitado el recibimiento a prueba del proceso, así como el trámite de vista y por la parte codemandada se ha solicitado el recibimiento a prueba del proceso y el trámite de conclusiones.

**CUARTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución de 14-9-2004 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo que desestimó el recurso de reposición interpuesto por los recurrentes contra la resolución de 20-4-2004 que había concedido a la codemandada licencia de construcción de edificio de viviendas -8 con sus correspondientes trasteros y plazas de garaje- en la calle Lucero del Alba, del barrio de Valdefierro.

Se invoca nulidad de la resolución por infracción del art. 62.1.e) de la Ley 30/1992, al lesionar derechos y libertades de amparo constitucional, en concreto el derecho a la vida y a la inviolabilidad de domicilio, así como anulabilidad al infringir diversas normas urbanísticas, así como el RD 2177/1996 NBE-CPI/1996 que regula las normas de protección contra incendios.

**SEGUNDO.-** La cuestión se centra en torno a la licencia de edificación concedida, la cual se refiere a edificio de varias plantas que da a la calle citada, el cual habría privado de luces, así como limitado el acceso de bomberos y servicios médicos, a las dos viviendas de los recurrentes, sitas en el número 27, las cuales no dan a la calle sino a un pasillo, de unos 35 metros de largo, el cual antes quedaba limitado por un solar, aprovechado como huerto, que proporcionaba por tanto luz y facilitaba el acceso de los servicios de urgencia, y que al ser de una anchura limitada -aunque garantizada por 0,80 metros de servidumbre y que en la práctica se ha ampliado a anchuras entre 1,45 y 1,68 metros, según pericial del señor F. -priva de condiciones de habitabilidad y seguridad a las viviendas de los recurrentes, que tienen en toda su extensión a una distancia máxima de 1,68 metros la fachada lateral- del nuevo edificio y de cuatro plantas, además del semisótano.

**TERCERO.-** En cuanto a la invocación de la violación del derecho a la vida y a la integridad, art. 15 CE, debe de ser rechazada. El TC, sentencia 5/2002 de 14-1, citada por la codemandada, dice "Por otra parte, debe recordarse que este Tribunal ha declarado (STC 120/1990, de 27 de junio, FJ ) que el derecho fundamental a la vida, en cuanto derecho subjetivo, da a sus titulares la posibilidad de recabar el amparo judicial o, en su caso, de este Tribunal, frente a toda actuación de los poderes públicos que amenace su propia vida, siempre, naturalmente, debemos añadir ahora, que tal amenaza revista una determinada intensidad. De manera análoga, hemos señalado (STC 35/1996, de 11 de marzo, FJ 3) que el derecho a la salud o, mejor aún, el derecho a que no se dañe o perjudique la salud personal, queda comprendido en el derecho a la integridad personal del artículo 15 CE, si bien no todo supuesto de riesgo o daño para la salud implica una vulneración del derecho fundamental a la integridad física y moral, sino tan sólo aquél que genere un peligro grave y cierto

para la misma (STC 119/2001, de 14 de mayo, FJ 6)". Ello hace que deba de aquilatarse tal consideración, no bastando con perjuicios futuros o hipotéticos, sino que deben de ser actuales o inminentes, además de ser intensos. Del mismo modo, habría que decir que deben de ser injustos o inexigibles, o al menos desproporcionados en relación con el deber de soportar tales riesgos. Así, por ejemplo, no puede invocarlo un soldado al que se le manda a una misión peligrosa, en cuanto hay otras normas que le obligan, por su profesión, a asumir el riesgo. Del mismo modo, si hay una norma legal que faculta para crear ese riesgo, el mismo debe de ser cuando menos desproporcionado. En este caso se invoca un riesgo genérico contra la salud por la limitación de luz y ventilación así como por la dificultad de acceso de los servicios de emergencia, pero la primera no es absoluta, se ha hecho en principio con base en una norma legal y sólo genera un riesgo incierto, genérico y difuso de afectar, a la larga, a la salud. En cuanto al segundo, no sólo existía ya una condición que limitaba tal acceso de los servicios de emergencia, por la ubicación de la vivienda, sino que además esa restricción a las normas de seguridad no puede constituir un ataque "positivo" a tal derecho, ya que de por sí no causa lesión alguna, sino sólo un hipotético riesgo de disminución de la eficacia de los bomberos para el caso de un incendio.

Es más, en este caso de lo que se puede hablar es más que nada de un ataque o perjuicio a la propiedad, que se ve disminuida en su habitabilidad, según informa el perito judicial, el de parte y se desprende de la documentación fotográfica y del simple sentido común, pero el riesgo a la vida en realidad dependería de la voluntad de uso de la vivienda por los recurrentes. Por aplicar un símil burdo, es como si alguien estropea los frenos de un coche para fastidiar al dueño y se lo advierte a éste antes de que lo use, con ello le habrá causado unos daños materiales, pero no se puede decir que se haya producido un ataque a la vida o a la integridad, que sólo se verán perjudicadas si el dueño hace uso del vehículo sabiendo la situación con que cuenta.

Por tanto, no hay ataque al derecho a la vida y a la integridad física.

**CUARTO.-** Con relación al derecho a la inviolabilidad del domicilio, la parte invoca la STC 119/2001 de 24 de mayo, la cual dice "Por lo que se refiere al derecho a la intimidad personal y familiar, hemos declarado reiteradamente que tiene por objeto la protección de un ámbito reservado de la vida de las personas excluido del conocimiento de terceros, sean éstos poderes públicos o particulares, en contra de su voluntad (por todas, SSTC 144/1999, de 22 de julio, FJ 8, y 292/2000, de 30 de noviembre, FJ 6). Igualmente, hemos puesto de relieve que este derecho fundamental se halla estrictamente vinculado a la propia personalidad y deriva, sin ningún género de dudas, de la dignidad de la persona que el art. 10.1 CE reconoce (STC 202/1999, de 8 de noviembre, FJ 2 y las resoluciones allí citadas), e implica "la existencia de un ámbito propio y reservado frente a la acción y el conocimiento de lo demás, necesario, según las pautas de nuestra cultura, para mantener una calidad mínima de la vida humana" (STC 186/2000, de 10 de julio, FJ 5) pero omite que se está refiriendo a "incumplimiento" de la normativa sobre ruido y horario de cierre, con lo cual estamos hablando de una limitación antijurídica del derecho a la inviolabilidad del domicilio por medio de unos incumplimientos masivos y reiterados, que no se produce, por ejemplo, cuando se respetan unos "standares" de ruido, contenidos en la normativa específica, que se considera que son soportables por el ciudadano medio, debiendo además acreditarse tales perjuicios.

En el caso presente, por tanto, se debería determinar si se ha incumplido alguna normativa de forma directa, clara, agrante y reiterada, para poder hablar de una situación antijurídica, lo que luego se examinará, además de justificarse ese daño presente, y no futuro.

**QUINTO.-** La viviendas de los recurrentes están, según el PGOU de 2001, en suelo urbano consolidado, Zona A-I, grado 3 “manzanas en barrios periféricos derivadas de parcelaciones regulares, con regulación análoga al grado 2 pero menor intensidad”, siendo el grado 2 “manzanas en tramas de ensanche en que el patio de manzana se forma por agregación de espacios libres de las parcelas, ordenados por normas abstractas de ocupación y fondo”. Dichas viviendas, construidas una en 1971 y otra en 1984, carecen de licencia habiendo, obviamente, transcurrido el plazo de prescripción de la infracción grave, ya sea por la LOA de 1999 ya por el TRLS de 1976, que es de cuatro años para su demolición.

El Ayuntamiento y la codemandada basan esencialmente su argumentación en que la licencia cumple el PGOU al tiempo que no lo cumplen dichas viviendas, con lo cual entienden que unas viviendas ilegales y fuera de ordenación carecen de todo derecho frente a una licencia. que se ajusta a la normativa, no pudiendo limitar el desarrollo del PG viviendas con tal calificación.

En cuanto a si están fuera de ordenación o no, la conclusión es que no. La condición de fuera de ordenación, art. 70 LOA, 151 del D 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, o el art. 60 del TRLGS de 1976 es de carácter relativo y temporal, ya que se refiere a edificios anteriores al Plan que resultaron disconformes con el mismo, con lo cual un cambio de Plan puede dar lugar a que dejen de estar fuera de ordenación, si se ajustan al nuevo Plan. Por otro lado, salvo en casos concretos, no es automática, ya que el art. 60 del TRLGS de 1976, aplicable a ambas edificaciones en el momento de aprobarse el PGOU de 1986 decía que al estar en tal condición debían de ser “calificados como fuera de ordenación”, requiriendo por tanto un acto expreso, cosa lógica, pues si en algunos casos el simple enunciado del Plan y la comparación con el edificio en cuestión pueden permitir considerar que es ilegalizable conforme al mismo, en cambio en muchos otros, posiblemente la mayoría, los motivos que impidan una legalización pueden exigir un estudio concreto y cuidadoso, con mediciones y estudios de planos. Por tanto, se requiere un examen concreto, que normalmente tendrá lugar bien cuando se pida la legalización por el interesado o alguna licencia de reforma o similar, bien cuando en su caso, se inste la demolición.

La LUA viene a establecer algo parecido, pues dice “serán calificados como fuera de ordenación”, lo que implica la necesidad de que se diga así expresamente. Por. tanto, aun cuando en este caso las viviendas pudiesen incluirse dentro del concepto “u otras razones análogas”, deberían ser objeto de la expresa calificación, sujeta por lo tanto a recurso.

Lo anterior es relevante, ya que es preciso examinar en qué medida tienen derecho los titulares de una vivienda sin licencia a mantener las condiciones de habitabilidad y seguridad de la misma.

El hecho de que se fije un plazo relativamente pequeño de prescripción, y el hecho de que tanto en el TRLS de 1976 como en la LUA se fije unos derechos de los, titulares en orden al mantenimiento de la higiene, ornato, conservación y consolidación significa que no

se les priva de su derecho a la tenencia y disfrute del inmueble e incluso con un carácter perdurable, al que sólo puede poner fin la expropiación, demolición, referidas en el art. 70 LUA, o también, lógicamente, la declaración de ruina. Por tanto, la falta de licencia aunque implique una situación de ilegalidad no implica una privación de derechos, no siendo esto ninguna aberración en el mundo jurídico, pues es frecuente que se respeten, aunque con un carácter de limitados o a extinguir, unos derechos preexistentes, o incluso una situación de hecho y así, por ejemplo, porque un extranjero no tenga derecho de residencia ello no implica que no se le reconozcan los derechos fundamentales e incluso otros como el de asistencia sanitaria e incluso posibles vías de regularización.

**SEXTO.-** Dicho lo anterior, es preciso ya entrar a examinar si realmente se ha incumplido alguna norma y si la nueva licencia pedida podía verse limitada, afectada o denegada por la preexistencia de viviendas sin licencia. En todo caso, cabe constatar que aquí no hay nadie inocente. Los recurrentes es cierto que no hicieron sus casas, sino que las compraron al titular de toda la finca original, E.P, pero la realidad es que conocían la peculiar situación física de las mismas, sabían que había una servidumbre de 0,80 metros, lo que les permitía imaginar al menos que se podría querer edificar en el otro solar resultante. Además, se han realizado obras recientemente al menos en una de ellas, según se aprecia en las fotografías, que no cuentan tampoco con licencia, según documento aportado por la codemandada. Del dueño de la finca matriz, poco cabe decir, al ser el causante de la situación, no habiendo protegido a sus primeros compradores de forma alguna, y en cuanto a la segunda compradora, la codemandada, conocía también la situación del solar y que la edificación iba a encerrar dos viviendas cuya antigüedad no permitía ordenar demoler.

Respecto de la servidumbre voluntaria, se ha respetado, pues es de 0,80 metros cuando la anchura dejada es de entre 1,45 y 1,68, según la pericial del señor F., el cual manifestó que había suficiente acceso para camillas, mangueras, etc.

En cuanto a la habitabilidad, en cambio, no se ha respetado. Así, el art. 2.3.5 PGOU dice que toda pieza habitable debe de reunir las condiciones de pieza exterior, conforme a lo establecido en el art. 2.3.15 del PGOU, el cual considera que toda vivienda debe de tener la condición de exterior, para cumplir lo cual se dan una serie de parámetros. En el caso presente no se cumplen ya que tras las obras amparadas en la licencia discutida ni tienen salida a un patio abierto, ni a un patio cerrado, a los que se refiere el punto a) de dicho precepto, En concreto, no se puede considerar que el pasillo es patio abierto en cuanto no cumple los requisitos del art. 2.3.11, pues ni queda un retranqueo de 1,5 metros, ni cabe trazar un círculo de 6 metros de diámetro ni da, alternativamente, a otro espacio libre, público o privado, en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro. Tampoco se puede considerar que, según el párrafo siguiente del mismo 2.3.15.a), dé a un patio cerrado, en cuanto en el mismo no puede trazarse un círculo de 9 metros.

En consecuencia, las viviendas, que, aun sin licencia, no estaban fuera de ordenación, han visto eliminadas sus anteriores condiciones de higiene, en cuanto a ventilación y luz, pasando a incumplir la normativa. En este punto, se puede decir que el Ayuntamiento, desde el momento en que en su momento no instó la demolición y consintió que se produjese la prescripción, quedó obligado a garantizar la seguridad y salubridad de las viviendas, por activa y por pasiva, y del mismo modo en que podría obligar a los dueños a realizar obras de mantenimiento o reparación para evitar daños a terceros, está también obligado a que sus

titulares puedan mantener unas condiciones dignas de habitabilidad, según implícitamente se deriva del art. 184 de la LOA.

No es éste, sin embargo, el único incumplimiento que se sufre, ya que el 2.3.16.b) impone también que deben de cumplir las condiciones de seguridad en materia de protección de incendios. Parece claro que no cumple lo dispuesto en la Ordenanza Municipal, art. 33.2, que dice que si la única fachada da a espacios ajardinados o urbanizaciones interiores de plazas o patios de manzana debe de haber una franja de diez metros frente a caja de la escalera en la que se cumplan las exigencias del art. 33.1 para los edificios con un altura de evacuación descendente superior a 10,50 metros, lo que supone, en concreto, una anchura mínima libre de 6 metros. Se podrá decir que, estrictamente, no existían antes tales condiciones, en cuanto había una finca cerrada al lado, pero la realidad es que había una huerta y un acceso con un portón para vehículos, que permitía el espacio necesario en caso de emergencia. Con la licencia, se ha eliminado tal situación y se hace imposible que se cumpla en el futuro.

A todo ello se debe de unir la incorrecta interpretación municipal del art. 3.2 del RD 2177/1996 que regula la NBE-CPI ya que en la resolución del recurso de reposición se decía que el proyecto no estaba obligado a justificar que no se modificaban las condiciones de protección contra incendios de los citados edificios, cuando tal precepto no dice eso, sino más bien lo contrario, cuando establece: "3.1. El cumplimiento de esta norma básica debe quedar reflejado en el proyecto general del edificio o establecimiento, así como en la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones y licencias preceptivas, de tal forma que sean fácilmente identificables los elementos que no pueden modificarse sin afectar a las exigencias reglamentarias de seguridad contra incendios. La identificación requerida tiene como fin evitar la modificación o eliminación, de forma inadvertida, de aquellos elementos de la construcción esenciales para la seguridad contra incendios". En lo único en que dice que no es precisa tal justificación es en los locales de uso comercial "cuando se proceda a redistribuir los mostradores, estanterías, expositores, contenedores, cajas registradoras y, en general, aquellos elementos que configuran la implantación comercial de un establecimiento, siempre que no se modifiquen los pasillos fijos antes citados y que, tras la reordenación, sigan cumpliéndose las condiciones establecidas en esta norma básica para todos. Los recorridos de evacuación", lo cual obviamente no tiene nada que ver con nuestro caso, al cual le es plenamente aplicable el art. 3.2 que dice "El cumplimiento de esta norma básica en las obras de reforma, en los cambios de uso y en toda modificación, aunque sea circunstancial, de las condiciones de protección contra incendios a la que se le hubiese concedido las autorizaciones y licencias preceptivas, debe realizarse conforme a lo establecido en el apartado 3.1". Cuando se trata de normas antiincendios, por otro lado, no puede hacerse un examen aislado de las mismas en relación única y exclusiva a la licencia que se solicita, sino en el contexto de las fincas en que va inserta la finca para la que se pide la licencia, pues no puede admitirse que una edificación, aunque cumpla por sí las normas de seguridad, de lugar a que ese incumplan por parte de las vecinas, respecto de las cuales, debe de insistirse, no es oponible la falta de licencia, ya que el tiempo transcurrido las ha dotado de un cierto "status", al menos en tanto en cuanto no se declaren fuera de ordenación, no obstante lo cual ello tampoco las privaría del derecho a que se respeten ciertas normas y exigencias respecto de ellas.

Por todo lo anterior, y aun cuando la licencia en sí no incumple la normativa que le atañe, si lo hace en la medida en que impide que la cumplan las colindantes, con lo que en definitiva se infringe el planeamiento.

Estamos, por tanto, ante una colisión normativa entre el derecho a la licencia de la finca que cumple los requisitos que particularmente le atañen, y el derecho de viviendas pre-existentes a que se mantenga, sus condiciones de habitabilidad y seguridad. La misma se debe de resolver atendiendo a las normas constitucionales, art. 5.2 LOPJ, que informan todo el ordenamiento jurídico, a favor del pleno respeto al derecho a la inviolabilidad del domicilio, entendido tal en el sentido amplio al que se refiere el TC, sentencia 119/2001, así como al de una vivienda digna, art. 47 de la CE, que obliga a aplicar e interpretar las normas en el sentido de que no menoscaben tales derechos, como aquí ocurre.

Ello hace que estemos ante un acto anulable, mereciendo tal calificación, y no la de nulo, en cuanto, el acto no lesiona directamente tales derechos ni es un acto en sí antijurídico, sino en la medida en que no aplica correctamente la jerarquía de principios y de derechos que se deben de proteger.

En consecuencia, debe de anularse la resolución que desestimó el recurso de reposición y la licencia concedida.

**SEPTIMO.-** No obstante lo anterior, se hacen dos pedimentos más, la demolición de la construcción y la indemnización por los perjuicios producidos.

En cuanto a lo primero, debe de rechazarse, ya que una cosa es que no pueda admitirse la licencia tal y como se ha aprobado y otra que la única consecuencia posible sea la demolición, en lugar de una nueva licencia que modifique la actual, o incluso que cambie toda la situación, con base en las posibilidades que el ordenamiento da al Ayuntamiento.

Así, el perito judicial, de forma constructiva, trata de buscar una interpretación que solucione, siquiera parcialmente, la situación en relación con el tipo de manzana cerrada aplicable, en concreto en interpretación del art. 4.1.1, considerando que se podría aplicar las excepciones a que se refieren los apartados 2.a), 2.b), 3.a), 4.a) ó 4.b). La parte codemandada en sus conclusiones se opone a estas soluciones por varios motivos, que procede analizar, no sin recordar que la alternativa sería, tras anularse la licencia, la demolición.

Así, cabe efectivamente rechazar la referencia al art. 4.1.12.a) y b), por referirse a retranqueos frontales, y estar ante un supuesto de retranqueo lateral.

Por el contrario, en cuanto al art. 4.1.3.a), cabría entender que es aplicable a nuestro caso, pero no por la servidumbre voluntaria de paso de 0,80 metros, sino por la servidumbre legal de utilidad pública o comunal de aquellas a las que se refiere el art. 549 del CC, que se rigen por las leyes y reglamentos especiales, y en este caso lo serían tanto la relativa al espacio por razones de habitabilidad, regulado en el PGOU como la relativa al espacio por razones de seguridad, según el RD 2177/1996 en relación con el PGOU y con la Ordenanza de Prevención de Incendios de Zaragoza. Una vez prescrita la infracción de construir sin licencia, la vivienda, en cuanto hecho, implica, como se ha dicho, un cierto "status" entre el que está el derecho a que se cumplan las normas de higiene y seguridad.

En cuanto al art. 4.1.3.b), el retranqueo cuando se trate de edificios singulares, ciertamente no se puede considerar estas casas incluidas en los casos que a título de ejemplo se dan, edificios catalogados, exentos, edificios de equipamiento, pero dada la falta de descripción del tipo, podría perfectamente considerarse dentro del "etc.", si entendemos por

singular toda situación digna de ser tenida en cuenta por la peculiaridad de la misma, entendiéndola como un concepto jurídico indeterminado destinado a resolver situaciones que, por la razón que sea, presentan rasgos particulares. No han alegado los demandados ningún concepto alternativo de "singular" que impida incluir estas viviendas, en el mismo.

Finalmente, el art. 4.1.1.4.b) y c), referidos disposiciones, consolidadas o incluso en casos de dudosa consolidación, se permite situar el espacio libre en situación diferente de la prevista, lo que, en el caso de la consolidación dudosa, punto c, debe de hacerse por medio de un Estudio de Detalle. Con estos preceptos evidentemente se ha pretendido dar un margen el Ayuntamiento para resolver la pluralidad de problemas que se pueden presentar en este tipo de situaciones.

En todo caso, para evitar una inactividad de la Administración que dañaría a los recurrentes, procede fijar un plazo de dos meses para iniciar los trámites de concesión de nueva licencia con arreglo a las posibilidades apuntadas.

**OCTAVO.-** Se pide indemnización en tanto en cuanto persista la situación, pero debe de rechazarse, ya que en primer lugar no ha quedado acreditado el daño, pues una cosa es que puedan generarse unas molestias de futuro por la falta de luz o ventilación, y otra que se haya producido ya tal daño, que no consta; en segundo lugar porque no ha habido, propiamente, violación del derecho a la intimidad, sino que en un con icto de normas no se ha dado la respuesta más respetuosa con el mismo, partiéndose de una actuación que, en sí, cumplía las exigencias legales, si bien respecto de la casa objeto de la licencia y sin tener en cuenta a las colindantes; en tercer lugar, porque de haberlo no se podría determinar su alcance, siendo que la cuestión queda abierta, al no ordenarse la demolición, que dependerá de lo que al final resulte y finalmente porque de persistirse en una reclamación de responsabilidad tal vez habría de llamarse a quien vendió la casa, debiendo en todo caso tenerse' en cuenta la. contribución de los propios recurrentes, compradores de una vivienda sin licencia, y que al menos uno ha realizado obras de reforma sin licencia en los últimos años.

**NOVENO.-** 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 estimando parcialmente el recurso interpuesto por E.J.F., A.I.A.R. y C.L.L. contra la resolución de 14-9-2004 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo que desestimó el recurso de reposición interpuesto por los recurrentes contra la resolución de 20-4-2004 que había concedido a la codemandada licencia de construcción de edificio de viviendas -8 con sus correspondientes trasteros y plazas de garaje- en la calle Lucero del Alba, del barrio de Valdefierro, debo anular y anulo la licencia impugnada, no habiendo lugar a acordar orden de demolición, si bien fijando un plazo de dos meses al Ayuntamiento para que inicie, por sí o a instancia de la codemandada, los trámites de legalización de la situación, bien realizando las oportunas modificaciones con relación a la actual licencia bien practicando el Estudio de Detalle a que se refiere el art. 4.1.1.4.c) de las Normas del PGOU de 2001. Transcurridos

dos meses sin realizar trámite alguno, deberá proceder el Ayuntamiento de oficio, y podrán instarlo los recurrentes, a seguir el trámite del art. 196 LUA de restauración de la legalidad urbanística.

No procede estimar la pretensión de indemnización, sin perjuicio de que en su día, una vez resuelta la situación y constatados los posibles perjuicios, se inicie el procedimiento de responsabilidad patrimonial.

No procede imponer las costas.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.