

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 5 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 13/2008-AB. Sentencia nº 327 (16-10-2009)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. COMPENSACIÓN. ARCOSUR.

Sustitución de las fincas de resultado.

Prueba pericial no determinante.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a dieciséis de octubre de dos mil nueve.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de los de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario 13/08, en el que ha sido actora N.P.,S.L., representada por D. J.T.M., Procurador, con asistencia Letrada de D. R.A.C. y como demandados el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña N.C.A., Procuradora, con asistencia del Sr. Letrado Consistorial; la Junta de Compensación del Sector 89/3 Arcosur, representada por D. I.G.N., Procurador de los Tribunales, con asistencia Letrada de D. R.E.J.; P.H.,S.A., representada por D. J.I.S.S. y asistido por D. C.V.G.; y D. D.S.A., Dña C.C.A., Dª G.C.A. y Dª M.L.C.A., representados por D. L.G.C., Procurador, con asistencia Letrada de Doña C.C.C., siendo objeto del recurso el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de marzo de 2008, sobre desestimación del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 “Arcosur” del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, adoptado por anterior acuerdo de la misma Junta de Gobierno de 8 de noviembre de 2007.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 13 de mayo de 2008, el Sr. T.M. presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución precitada.

SEGUNDO.- Con fecha 17 de julio de 2008, D. J.T.M., Procurador de los Tribunales, interesaba que se dictara Sentencia por la que:

“A.- Anule los actos recurridos, esto es, (...), por ser contrarios al ordenamiento jurídico.

B.- Reconozca como situación jurídica individualizada el derecho de N.P., S.L, a que se modifique el Proyecto de Reparcelación aprobado por los acuerdos recurridos de forma que:

-Respecto a las viviendas libres, en lugar de las parcelas resultantes 14.1 y c.41.3 (un 43,75 % indiviso) atribuidas en el Proyecto de Reparcelación, se adjudique a N.P., S.L., otra parcela mucho más próxima a las propiedades de esta mercantil aportadas la unidad reparcelable, en su zona Norte, y en la que exista edificabilidad suficiente para que N.P.,S.L., pueda materializar las 126 viviendas que le corresponden, esto es, la parcela n. 3, o, subsidiariamente, cualquiera de las parcelas n. 1, n. 2, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 11, n. 13 o n. 16, en la que se incluya la edificabilidad necesaria para materializar la edificabilidad precisa para las 126 viviendas libres que corresponden a mi representada.

-Respecto a las viviendas protegidas, sustituir la adjudicación acordada de las parcelas resultantes c.11.1, e.7.1 y el 20 % indiviso de la c.47.3, por una sola parcela resultante, apta para materializar las 60 viviendas protegidas de precio máximo y las 32 viviendas protegidas más que corresponde obtener a N.P.,S.L., lo más cercana posible en su ubicación a las fincas aportadas a la unidad reparcelatoria por esta mercantil.

C.- Subsidiariamente, para el caso en el que en cuanto a vivienda libre se decida mantener la adjudicación a N.P.,S.L, en la manzana n. 14, reconozca como situación jurídica individualizada el derecho de N.P.,S.L., a que se modifique el

Proyecto de Reparcelación aprobados por los acuerdos recurridos de forma que esa adjudicación en la manzana n.14 lo sea con las siguientes condiciones:

-Que en ella se materialicen las 126 viviendas libres.

-Que el espacio libre de planta baja sea de uso común a todos los propietarios de la manzana en proporción a sus respectiva edificabilidad.

-Que la adjudicación se realice dividiendo la manzana en dos partes simétricas con respecto a un eje transversal en la dirección noroeste-sureste o, en su caso, en proindiviso en proporción a su respectiva edificabilidad.

-Y que el viario privado de uso público que divide las parcelas n.14.1 y n.14.2 también se adjudique a los dos propietarios a los que se atribuye su titularidad en proporción a su respectiva edificabilidad en la manzana.

D.- Imponga las costas a quien se oponga a esta demanda con temeridad o mala fe”.

TERCERO.- Con fecha 6 de septiembre de 2008, Doña N.C.A. Procuradora, presentó escrito de oposición a la demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia desestimatoria.

CUARTO.- Con fecha 15 de octubre de 2008, D. I.G.N., Procurador de la Junta de Compensación codemandada, presentó escrito de contestación a la demanda.

QUINTO.- Mediante Auto se fijó la cuantía de esta litis como indeterminada y se acordó el recibimiento del pleito a prueba.

SEXTO.- Practicada la prueba admitida por este Juzgado, se presentaron los correspondientes escritos de conclusiones, no obstante lo cual, se acordó practicar de oficio la aclaración del informe pericial de designación judicial, tras lo que, previo el traslado oportuno, los Autos han quedado conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la confirmación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación que se discute con base en la violación de diferentes principios de esta técnica distributiva de beneficios y cargas: proximidad entre las fincas aportadas y de resultado, evitación de proindivisos y, en definitiva, por contravención del principio de equidistribución.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

1.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de diciembre de 2006 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación, sometiéndolo al trámite de información pública (folios 503 a 513 del expediente), en el que la actora ya presentó un escrito de alegaciones el 12 de febrero de 2007.

2.- Con fecha 8 de noviembre de 2007 (folios 2653 y siguientes, la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Reparcelación con desestimación de las alegaciones de la actora.

3.- En fecha 14 de enero de 2008, se interpuso recurso de reposición, que fue desestimado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de marzo de 2008.

TERCERO.- En la demanda, tras dar cuenta de los antecedentes del caso, se rebaten los argumentos municipales con base en lo que sigue:

“1.- Las fincas aportadas por la entidad a la que represento son las que se describen gráficamente en el plano que acompañamos a esta demanda como documento 1. La mayor parte de la superficie aportada se encuentra en la finca 14: 57.614 m². La finca 47 aporta 5.203 m². Como puede observarse en este plano, la nueva urbanización Arcosur tiene dos zonas claramente diferenciadas, separadas tanto por un vial como por un gran espacio libre de edificación (coincidente con la zona de aproximación de las aeronaves al aeropuerto de Zaragoza): La Zona Norte,

que es la más pequeña, y que sin duda es la de mayor valor económico puesto que colinda con la carretera N-II y con el nuevo vial, se encuentra más próxima al casco urbano y prácticamente formará una unidad con las ya existentes en la actualidad urbanizaciones 'Jardines del Canal' y 'Montecanal'; y la Zona Sur, que es la más grande y peor comunicada, ubicada mucho más lejos del casco urbano que, obviamente, tiene un menor valor.

Pues bien, como puede observarse en este plano, las fincas aportadas 14 y 47, ralladas en rojo, propiedad de N.P.,S.L., se encuentran lo más al norte posible de esa Zona Norte y, además, colindando con la carretera N-II.

(...)

Ciertamente, como consecuencia de su aportación y en aplicación de la adecuada distribución proporcional de los distintos usos lucrativos contemplados por el Plan Parcial (apartado 4.2 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación), a N.P.,S.L., en función a la superficie propiedad de la misma aportada a la unidad reparcelable, le correspondería obtener solares aptos para la edificación de 126 viviendas libres y otros solares para la edificación de 60 viviendas protegidas de precio máximo y 32 viviendas protegidas más.

Para hacer efectivos esos derechos, el Proyecto de Reparcelación aquí recurrido, en lo referente a las viviendas libres, se adjudican a mi representada las siguientes fincas resultantes:

a.- La parcela 14.1, en la Zona Norte con una superficie de 3.160 m², para 112 viviendas libres, con una edificabilidad residencial de 11.760 m² y una edificabilidad para otros usos de 1.531,35 m². Esta parcela tiene como anexo la propiedad de un viario privado de uso público, que la separa del resto de la manzana, cuya conservación corresponde a su propietario pero no puede privatizar su uso. Por el contrario, al otro lado de este vial de uso público, en el centro de la "C" que forma el resto de la manzana n. 14, existe una zona privativa libre de edificación (pero susceptible de usos recreativos tales como jardines, zonas deportivas o piscinas privadas), cuya propiedad se atribuye en exclusiva a la subparcela n.14.2, que no se adjudica a N.P., SL.

b.- Y la parcela c.41.3 (el 43,75 % indiviso de la misma, adjudicándose el resto a C.I., S.L.), con una superficie de parcela de 1.016,79 m², para 14 viviendas libres (en la parte de la misma adjudicada a mi representada)".

A partir de lo anterior, se dice que se violan los principios de proximidad y de evitación de proindivisos, añadiendo que se rompe el principio de igualdad:

"1.- La parcela c.41.3 está muy alejada de los terrenos aportados por N.P., S.L., y además está en la Zona Sur de la unidad reparcelable, con lo que se incumple lo previsto en la Memoria de la Reparcelación doblemente ya que, además de la proximidad, como hemos dicho, se fija en la misma como criterio de adjudicación que los propietarios que tengan la totalidad de sus fincas aportadas en la zona norte recibirán sus parcelas resultantes en dicha zona norte.

2.- En cuanto a la parcela n. 14.1, aunque sí se encuentra en la Zona Norte, está claramente más alejada de los terrenos aportados por N.P., SL, que las parcelas n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 11, n. 12, n. 13 y n. 16, como puede apreciarse en el plano que adjuntamos como documento 1.

Además, las adjudicaciones efectuadas plantean los siguientes problemas:

-Rompen el criterio de equidad y, en definitiva, el principio de igualdad de trato, dado que a la gran mayoría de los promotores que aportan suelo a la unidad reparcelable se les adjudican parcelas resultantes completas y sólo en los pocos casos en donde se atribuyen proindivisos los son en compañía de otra entidad (en concreto, de A.,S.A.), con la que al parecer todos ellos están de acuerdo para adquirirle las porciones de parcelas que se les atribuyan en proindiviso.

-Como puede verse en la ficha de parcelas resultantes, (Caja 1/1, Tomo I, del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación que obra en el expediente administrativo), la manzana 14 de las fincas resultante se divide en dos parcelas edificables: la n.14.1, en forma de rectángulo, y la n.14.2 en forma de 'C', con un espacio libre interior, de dominio y uso privado. Ambas parcelas están separadas por un vial, de dominio privado y uso público.

Pues bien, rompe el criterio de equidad que en las adjudicaciones efectuadas por el Proyecto de Reparcelación de esas dos parcelas de la manzana 14, en contra de la regla general utilizada en prácticamente todas las manzanas semejantes en la que el Proyecto de Reparcelación configura la zona libre en planta baja como de esparcimiento común a todas las subparcelas edificables, se disponga dicho espacio central libre atribuido en exclusiva a la parcela n. 14.2 (como veremos en extenso más adelante), y que, además, a la parcela n.14.1 adjudicada a N.P., S.L. se le cargue el 87 % del viario peatonal privado de uso público (que aquélla deberá mantener, corriendo con los gastos de su conservación, sin poder hacer del mismo un uso privativo), mientras a la parcela n. 14.2, a la que se adjudica íntegramente el espacio de dominio y uso privado al que antes nos hemos referido, sólo se le carga el 13 % del viario peatonal.

Además, a la parcela n.14.1 adjudicada a mi representada se le impone la carga de ejecutar un porche obligatorio en planta baja de uso público y de mantenimiento privado, que no se impone al edificio que vaya a construirse sobre la parcela n. 14.2.

Como consecuencia de esas adjudicaciones del suelo de las parcelas n. 14.1 y n. 14.2, se dan las paradojas consistentes en que cada una de las viviendas que es posible construir en la parcela n.14.1 les corresponden 28,20 m² de suelo, incluyendo en el cómputo el vial de propiedad privada y uso público, mientras que a cada una de las viviendas que se podrán construir en la parcela n. 14.2, como es mucho más grande, les corresponde 42,80 m² de suelo, todo él de propiedad y uso privado.

Asimismo, la edificabilidad asignada a la parcela n.14.1 es superior a la edificabilidad atribuida a la parcela n. 14.2 , esto es, en la parcela más pequeña y que no cuenta con ese espacio de uso privado, se asigna mayor edificabilidad que la otorgada a la parcela más grande y que tiene ese espacio de uso exclusivo.

Y, finalmente, la mitad de las viviendas a construir en la parcela n.14.1 adjudicada a N.P.,S.L., tendrán su fachada principal con la peor orientación, al Noroeste ('Cierzo'), mientras que las fachadas principales de las viviendas a construir en la parcela n. 14.2 dispondrán de orientaciones protegidas del viento, lo que en Zaragoza, como es conocido, supone un incremento de su valor.

Por todo ello, para cumplir con los criterios legales y contenidos en la Memoria del Proyecto de Reparcelación relativos a la máxima proximidad posible de las fincas resultantes a la ubicación de las fincas aportadas, respecto de la zonas norte y sur; evitación de los proindivisos y, a la postre, respeto al principio de igualdad, debería adjudicarse a N.P., S.L., en lugar de las parcelas resultantes n. 14.1 y c.41.3 (un 43,75 % indiviso) otra parcela mucho más próxima a las propiedades de esta mercantil aportadas a la unidad reparcelable y en las que existe edificabilidad suficiente para que N.P., S.L., pueda materializar las 126 viviendas que le corresponden.

En consecuencia solicitamos se adjudique a N.P.,S.L., por este concepto, preferentemente, la parcela n.3, con uso de vivienda residencial libre y edificabilidad y densidad suficiente para 126 viviendas. Tal como puede verse en el plano que acompañamos como documento 2, la entidad G.,S.L., que aportó cuotas indivisas sobre la propiedad de las fincas aportadas 2, 4, 5 y 6, ralladas en azul, recibe en pago de su aportación la parcela resultante n. 3, que se encuentra mucho más al Norte de la Zona Norte que las fincas que, en determinadas cuotas indivisas, había aportado al Proyecto. Comparando los planos aportados como Documento 1 y Documento 2 puede apreciarse que esa parcela n.3 colinda con la finca 14 que fue aportada por N.P.,S.L., lo que exigiría su atribución como finca resultante a mi representada en lugar de a G.,S.L., a la que perfectamente le podía corresponder la parcela n. 14.1 dado que precisamente se encuentra ubicada sobre los terrenos que constituyen una de las fincas aportadas por G.,S.L, en concreto, sobre la finca aportada número 5.

Alternativamente, también resultaría aceptable para N.P.,S.L., que, en materia de vivienda libre, se le adjudicara cualquiera de las parcelas de la Zona Norte más cercana a las fincas por ella aportadas al Proyecto (esto es, las antes indicadas n. 1, n. 2, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 11, n. 12, n. 13 ó n. 16) con una edificabilidad suficiente para materializar las 126 viviendas libres que corresponden

a mi representada, con lo que se respetaría también el principio de supresión de indivisos y el de inclusión de las fincas resultantes en la misma Zona Norte donde se efectúan las aportaciones por N.P.,S.L.”.

También, respecto a los derechos para construir viviendas protegidas, se argumenta a favor de sustituir las tres parcelas resultantes “por una sola parcela resultante, apta para materializar las 60 viviendas protegidas de precio máximo y las 32 viviendas protegidas que corresponde obtener a N.P.,S.L., lo más cercana posible”.

Ya, en fase de conclusiones, se ha añadido lo que sigue (página 10):

“Ciertamente, como consecuencia de su aportación y en aplicación de la adecuada distribución proporcional de los distintos usos lucrativos contemplados por el Plan Parcial (apartado 4.2 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación), a N.P.,S.L., en función a la superficie propiedad de la misma aportada a la unidad reparcelable, le correspondería obtener parcelas aptas para la edificación de 126 viviendas libres y otras parcelas donde pueda materializarse la edificación de 60 viviendas protegidas de precio máximo (en la terminología entonces existente) y 32 viviendas protegidas más”.

Se insiste en que tales derechos se han plasmado en unas fincas resultantes que atentan contra los principios de proximidad, de evitación de pro indivisos y de igualdad.

A tal fin, se comenta el informe pericial del siguiente modo:

“En primer lugar y por lo que se refiere a la inadecuación de las adjudicaciones que se han efectuado a N.P.,S.L., en parcelas para vivienda libre (n. 14.1 y una porción indivisa de la parcela c.41.3), por vulnerar el criterio de proximidad a las fincas aportadas siempre que ello lo consientan las exigencias de la reparcelación, el Sr. G.M., en su dictamen pericial ha justificado que las fincas aportadas más cercanas a la finca resultante n. 3, cuya adjudicación pretendemos en primer lugar, son las fincas aportadas 15 (propiedad de A.,S.A.) y 16 (propiedad de D. G.M., A.,S.A., T.A.,S.A., T.,S.A, F.P.,S.A. y G.,S.A.) y, casi igual de próximas, las fincas aportadas 14 y 47 (propiedad de N.P.,SL). También se deduce de este dictamen pericial que a los propietarios de estas parcelas aportadas 15 y 16 se les han atribuido fincas resultantes en la zona norte donde materializar su derecho a vivienda libre (a G.,S.A, la parcela resultante n1.1 y al grupo restante las fincas resultantes n. 4.3 y n. 8.3). Pues bien, esa finca resultante n.3 se adjudica a G.,S.L., quien, como justificamos con el plano 1 que acompañamos a la demanda y ha corroborado en su dictamen el Sr. Perito Judicial, no tiene ninguna finca aportada ni siquiera en las inmediaciones de esa finca resultante n. 3, dado que sólo aportaba cuotas indivisas de las fincas aportadas 2, 4, 5 y 6.

Consecuentemente, ha quedado perfectamente probado que si a G.,S.L., se le adjudican, en materia de vivienda libre, las parcelas atribuidas por el Proyecto de Reparcelación recurrido a nuestra representada (n. 14.1 y un 43,75 % indiviso de la parcela c. 41.3), adjudicándose a N.P.,S.L., la parcela resultante n.3, se cumpliría adecuadamente el principio de proximidad de las fincas resultantes a las aportadas, consintiéndolo la reparcelación”.

Como segunda conclusión del informe pericial, se ha afirmado lo que sigue:

“Pero es que, además, del mismo dictamen pericial, resulta que la finca aportada más próxima a la parcela resultante n. 6, es precisamente la número 14, propiedad de N.P.,S.L.; y que a los propietarios de fincas aportadas más cercanas incluso que las de N. de las fincas resultantes n. 1, n. 2, n. 4, n. 5, n. 7, n. 8 y n.11 (esto es, propietarios de las fincas aportadas 13, 14, 15, 16, 18 y 53), o bien se les atribuyen fincas resultantes donde materializar sus derechos para vivienda libre en la zona norte o bien se les asignan en la zona sur, pero en este caso en el 100 % de la respectiva parcela. Todo ello demuestra que N.P.,S.L., podría tener mayores derechos, por proximidad, que sus efectivos adjudicatarios a las parcelas resultantes n. 2 o n. 7 que se han adjudicado a quienes aportaban fincas más alejadas que las aportadas por N.P.,S.L.

Además, como decíamos en la demanda las adjudicaciones efectuadas a favor de P.,S.L., planteaban los siguientes problemas:

-Como puede verse en la ficha de parcelas resultantes, (Caja 1/1, Tomo I, del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación que obra en el expediente

administrativo), la manzana 14 de las fincas resultantes se divide en dos parcelas edificables: la n. 14.1, en forma de rectángulo y la n.14.2, en forma de 'C', con un espacio libre interior, de dominio y uso privado. Ambas parcelas están separadas por un vial, de dominio privado y uso público.

Pues bien, rompe el criterio de equidad que en las adjudicaciones efectuadas por el Proyecto de Reparcelación de esas dos parcelas de la manzana 14, en contra de la regla general utilizada en prácticamente todas las manzanas semejantes en las que el Proyecto de Reparcelación configura la zona libre en planta baja como de esparcimiento común a todas las subparcelas edificables, se disponga dicho espacio central libre atribuido en exclusiva a la parcela n.14.2 (como veremos en extenso más adelante) y que, además, a la parcela n.14.1 adjudicada a N.P.,S.L. se le cargue el 87 % del viario peatonal privado de uso público (que aquélla deberá mantener, corriendo con los gastos de su conservación, sin poder hacer del mismo un uso privativo), espacio de dominio privado y uso privado al que antes nos hemos referido, sólo se le carga el 13 % del viario peatonal.

Además, a la parcela n. 14.1 adjudicada a mi representada se le impone la carga de ejecutar un porche obligatorio en planta baja de uso público y de mantenimiento privado, que no se impone al edificio que vaya a construirse sobre la parcela n.14.2.

Como consecuencia de esas adjudicaciones de suelo de las parcelas n.14.1 y n. 14.2, se dan las paradojas consistentes en que, a cada una de las viviendas que es posible construir en la parcela n.14.1 les corresponden 28,20 m² de suelo, incluyendo el vial de propiedad privada y uso público, mientras que a cada una de las viviendas que se podrán construir en la parcela n. 14.2, como es mucho más grande, les corresponden 42,80 m² de suelo, todo él de propiedad y uso privado.

Asimismo, la edificabilidad asignada a la parcela n.14.1 es superior a la edificabilidad atribuida a la parcela n.14.2, esto es, en la parcela más pequeña y que no cuenta con ese espacio de uso privado, se asigna mayor número de viviendas, que las que pueden construirse en la parcela más grande y que tiene ese espacio de uso exclusivo.

Y, finalmente, la mitad de las viviendas a construir en la parcela n.14.1 adjudicada a N.P.,S.L., tendrán su fachada principal con la peor orientación, al Noroeste ('Cierzo'), mientras que las fachadas principales de las viviendas, a construir en la parcela n.14.2 dispondrán de orientaciones protegidas del viento, lo que, en Zaragoza, como es conocido, supone un incremento de su valor".

Un segundo conjunto de consideraciones en las conclusiones se refiere a la procedencia de la estimación de la pretensión principal en cuanto a las parcelas aptas para vivienda protegida, ya que, también, afirma que se vulnera el principio de proximidad y de evitación de proindivisos.

En cuanto a la pretensión subsidiaria de la pretensión principal relativa a la vivienda libre, se afirma que se debería adjudicar, junto a la parcela 14.1, parte del espacio libre de dominio privado en planta baja existente en la manzana n 14. En este punto, se apela a lo contemplado en el art. 125 de la Ley Urbanística de Aragón:

"Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso rotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la Reparcelación (...)"

Así, se dice que, "dado que el espacio libre de planta baja existente en esa manzana n. 14 es una superficie susceptible de aprovechamiento privado no destinada a un uso dotacional público, la misma deberá ser objeto de reparto, bien proindiviso, o bien materialmente, entre los propietarios a los que se adjudican solares edificables en esa manzana, en la misma proporción en la que se distribuye entre ellos la edificabilidad residencial de esa manzana. Consecuentemente, el viario privado de uso público también debería atribuirse a los dos propietarios a los que se adjudican los solares existentes en esa manzana n. 14 en proporción a la edificabilidad que a cada uno de ellos le corresponde en dicha manzana, para que los gastos que conlleve su mantenimiento y conservación, en beneficio del uso público, se soporten de forma igualitaria entre ellos.

No admitir esta petición daría lugar a que quienes aportan al Proyecto derechos semejantes obtengan en subrogación fincas resultantes de distinta categoría:

los de primera, con un espacio libre para el disfrute de quienes adquieran las viviendas que allí se construyan, y los de segunda, como se pretende sea N.P.,S.L., quien construirá unas viviendas cuyos compradores podrán tener vistas sobre la valla que delimite la propiedad de la zona verde privada de sus vecinos y, además, deberán costear prácticamente en exclusiva los gastos de conservación y mantenimiento del vial privado de uso público que les separa de esos vecinos”.

Por parte del Ayuntamiento, se ha defendido la regularidad de la actuación administrativa impugnada.

Por su parte, la Junta de Compensación ha ofrecido los siguientes argumentos en contra de las pretensiones de los demandados:

“1.-No tiene en cuenta que existen diversos “aprovechamientos” a repartir, esto es, viviendas libres, viviendas protegidas, de dos tipos y aprovechamientos de otros usos.

2.-Que la más elemental norma de la equidistribución obliga a repartir a todos, proporcionalmente, los diversos tipos de aprovechamiento.

3.-Que por imperativo del planeamiento, no del Proyecto de Reparcelación, en la Zona Norte (en la que el actor reivindica, una y otra vez, hacer efectivos sus derechos) tan solo se puede edificar vivienda libre (no está prevista allí la vivienda de protección oficial).

4.-Que existen zonas de cesión (viario, sistema generales, sistemas locales, zonas verdes, etc.) de magnitudes tremendas, superiores a los 2,5 millones de metros cuadrados y que en algún sitio habrá que colocar a los propietarios de esas fincas aportadas sobre las que ubican las cesiones.

5.-Finalmente, incidir en algo que la actora ‘oculta’ suponemos que interesadas pero inutilmente.

Lo que se reparte, los aprovechamientos que se distribuyen a los propietarios tienen distinta naturaleza por su distinta procedencia. Así, unos derivan del Plan Parcial, pero otros provienen de convenios”.

Por otro lado, la representación de la Junta de Compensación entiende que la prueba practicada no ha aportado nada favorable a las pretensiones de la actora, toda vez que se limita al cálculo de operaciones matemáticas:

“Una vez hechas esas operaciones ¿qué se demuestra?. La respuesta es obvia, NADA. Porque para que esas operaciones puedan tener alguna trascendencia habría que tener en cuenta TODOS Y CADA UNO DEL RESTO DE PARÁMETROS UTILIZADOS EN LA REPARCELACIÓN, esto es, entre otros: superficies de aprovechamiento y, dentro de éstos, de cada aprovechamiento, número de viviendas y, dentro de ellas, de las distintas clases, de la procedencia de los aprovechamientos, de los valores atribuidos a unos y a otros, de las cuentas de liquidación, etc”.

CUARTO.- A pesar de los fundados argumentos de la parte actora, este Juzgado debe aceptar el planteamiento argumentativo de la Administración y de los codemandados en el sentido de considerar que es carga del recurrente (ante una pretensión de sustitución de las fincas dadas en reemplazo de las aportadas por otras asignadas a otro titular) ofrecer una explicación general de las consecuencias del reconocimiento de tal pretensión.

Como se dice en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 20 de octubre de 2005, EDJ 296389, “sería necesario que mediante el correspondiente examen comparativo llegara a demostrarse en el grado mínimo exigible de acreditación, la realidad de un inaceptable trato desigual en concreto perjuicio de la parte actora, no siendo suficiente al efecto la exclusiva indicación sobre la situación específica de la recurrente cuando precisamente de lo que se trata es de dar una respuesta armónica, dentro de lo que sea posible, a los diversos interesados”.

Asimismo, en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, que, en principio, es citada por la propia actora (de 24 de noviembre de 2006, EDJ 414875), se dice que:

“Para poder triunfar la tesis del actor-apelado (...), sería necesario que acreditase, no sólo aspectos geográficos de su parcela que, al fin y al cabo son insignificantes (...), sino que la mutación o cambio que pretende, es posible desde la perspectiva del equilibrio y la justeza de la Reparcelación. Lo que desde luego debe

negarse (...), con lo que la solución propuesta por la Sentencia apelada, descompone el principio de equidistribución, en claro perjuicio del codemandado apelante”.

Ha faltado, por tanto, en la prueba practicada una explicación mínima de las consecuencias de la anulación del acto impugnado en la Reparcelación en general y, también en cierta medida, un examen encaminado a determinar si se respetarían los derechos originarios de los titulares de las fincas de resultado (según la Reparcelación) que se verían directamente afectados por una eventual Sentencia estimatoria (por la suerte de permuta que se propone en el suplico de la demanda). O si tales derechos afectados podrían ser fácilmente compensados mediante las correspondientes indemnizaciones económicas. Ello tiene la máxima importancia a partir de la dificultad (reconocida por todos) de realizar una Reparcelación, que, según el perito en el acto de ratificación de la pericia, “está bastante bien”.

Con todo, y desde el punto de vista probatorio, lo más relevante es que, al no haberse analizado en la pericial la incidencia de la cuenta final de liquidación, no puede asegurarse que la concreta asignación de fincas de resultado reporte consecuencias económicas negativas para la actora. Y es que, a preguntas de este Juzgador, el perito manifestó que dicha cuenta podía compensar cualquier déficit económico padecido por la actora, pero que no había estudiado tal cuestión en la pericial realizada a su instancia. Es decir, en opinión de este Juzgado, la pericial debería haber ido encaminada a acreditar que la concreta situación de las fincas de resultado, no sólo violaba los principios de proximidad y de evitación de proindivisos, sino también a evidenciar que, examinando también la cuenta final, tal asignación resultaba atentatoria contra los derechos iniciales de la parte actora. Y ciertamente, este órgano judicial no ha encontrado una prueba en tal sentido.

Por lo demás, debe decirse, a título de conclusión general, que la pericial ha sido poco terminante hasta el punto que este Juzgado (en un juicio a posteriori, naturalmente, difícil de prever cuando se propuso la prueba) considera que quizá hubiera sido más oportuna una prueba más sólida, como una prueba de Academia, puesto que, como ha indicado el perito, la estimación de este recurso podría afectar a la Reparcelación en general.

En punto a las viviendas protegidas, ha de añadirse que no se han realizado esfuerzos probatorios semejantes a los sí llevados a efectos con la vivienda libre, por lo que tampoco puede accederse a lo solicitado respecto a las mismas.

Finalmente, respecto a las pretensiones subsidiarias, objeto de una importante prueba y argumentación por la actora, debe notarse que la conclusión del perito no ha sido nuevamente lo suficientemente clarificadora.

Ya en el informe pericial manifestó por escrito que, en relación con el respeto al principio de equidistribución, lo que, a continuación, se reproduce:

“En esta cuestión, creo que se solicita que el perito exponga un juicio de valor, en relación con el respeto del principio de equidistribución, que he de reconocer no puedo fundamentar”.

Y, en el acto de la comparecencia, no contestó rotundamente a las preguntas del Sr. Letrado de la actora sobre si una nueva distribución de las parcelas de resultado sería más coherente con los principios de equidistribución. Antes al contrario, el perito puso de manifiesto algunos factores de la parcela 14.1 (atribuida a la actora) que podrían compensar otras cargas (como la calle de uso público), como sería la existencia de una planta más, a lo que habría que añadir las eventuales compensaciones de la cuenta final.

A lo anterior, hay que añadir que, en opinión de este Juzgado, no se atenta contra el art. 125 de la Ley Urbanística de Aragón al preverse una calle privada de uso público, puesto que toda la superficie de aprovechamiento privado es efectivamente adjudicada a los propietarios, aunque, no sea con un uso exclusivo para los mismos en lo que respecta a la calle en cuestión.

De ahí que, a pesar de los indudables y valiosos argumentos y elementos probatorios aportados por la actora, este Juzgado considera que no se ha logrado acreditar que la concreta asignación de fincas de resultado a la demandante le haya acarreado perjuicios económicos efectivos, por lo que debe desestimarse el presente recurso contencioso-administrativo y confirmarse el acto objeto de impugnación.

QUINTO.- No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se desestima el recurso 13/08 interpuesto por N.P.,S.L. contra el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 Arcosur del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza en 13/03/08 (Exp. 58.839/2008) que se ratifica al ser conforme a Derecho.

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