

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. F-57-8.

No necesidad de nueva audiencia. Modificaciones de proyecto, no son modificaciones sustanciales. Indefensión inexistente ante recurso posterior.

Valoración de servidumbre de paso, improcedencia. Finca nueva con acceso.

Valoración arrendamiento. Estimación pretensión. Existencia de documentación probatoria.

Adjudicación para la resultante, proximidad a la apartada.

Dificultad ante la calificación urbanística de la parcela resultante. Valoración.

Criterios municipales ajustados a la normativa.

**Fallo:** Estimación parcial.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA, a treinta y uno de octubre de dos mil seis.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 280/2005 SECCION AT seguidos ante este Juzgado entre partes, de una como recurrente D. C.G.S. y Dña A.J.G., representados por la Procuradora Dña A.C.C. y defendidos por D. J.M.P.L. y de otra EXCMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Dña. N.C.A. y defendido por el Letrado D. C.N.C., y como codemandadas la DIPUTACION GENERAL DE ARAGON, representada y defendida por el Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón y N.A.U.,S.L. representada por la Procuradora DÑA. E.G.N. y defendida por el Letrado D. J.C.J.J., y,

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha de presentación en el Juzgado Decano, 17-06-05, se interpuso por D. C.G.S., D<sup>a</sup> A.J.G. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8-4-05, que desestima el recurso de reposición interpuesto por D<sup>a</sup> A.J.G. y D. C.G.S., contra el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Área de Intervención F-57-8, adoptado por la Junta de Gobierno Local en fecha 5-11-04 Expediente 1525950/2004.

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.

Por resolución de fecha 14-12-05, se tuvo por comparecidas y personadas en calidad de codemandadas a la Diputación General de Aragón, representada por el Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón y a la entidad mercantil N.A.U.,S.L., representada por la Procuradora Sra. G.N.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada y a la parte codemandada, del expediente 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 27-2-06, se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, por la parte actora, se propuso prueba documental y pericial. Por la representación de la parte codemandada N.A.U.,S.L., se propuso prueba documental, practicándose, previa declaración de su pertinencia, con el resultado obrante en autos.

Finalizado el periodo probatorio, se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes.

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

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Zaragoza de 8-4-2005 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de intervención F-57-8, adoptado por la Junta de Gobierno Local en fecha 5-11-2004.

Se alega nulidad por infracción del trámite de audiencia del art. 109.3 RGU; falta de valoración de la servidumbre de paso, falta de valoración del derecho de arriendo se pide que se adjudique una finca proindiviso a los recurrentes y cercana al lugar de sus parcelas y, finalmente, se está en desacuerdo con la valoración, tanto por no haberse valorado el altillo, que dicen ser de 115,72 m<sup>2</sup>, entre ambas naves (distinto del de aglomerado, por el que nada se reclama), así como en desacuerdo con la valoración concreta, todo ello en relación con la indemnización por los edificios preexistentes.

**SEGUNDO.-** Con relación a la primera cuestión, se invoca la nulidad por haber prescindido de las normas esenciales del procedimiento establecido, en este caso de las del art. 109.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, que prescribe un nuevo trámite de audiencia cuando se hayan producido modificaciones sustanciales al proyecto general o que afecten a la mayor parte de los integrantes.

Al margen de que no estaríamos ante un supuesto de nulidad del art. 62.1.e de la Ley 30/1992, pues el procedimiento se ha seguido en términos generales de forma escrupulosa, sino ante un supuesto del 63.2 de la Ley 30/1992, pues se habría infringido en su caso un precepto fírmal que podría haber causado indefensión, debe de rechazarse en cuanto si bien no hay una definición clara de lo que se entiende por modificaciones sustanciales, la jurisprudencia viene considerando que deben de ser modificaciones relevantes, y así, por ejemplo, en la sentencia TS14-4-2004, se producía una triplicación del presupuesto, o en la de 13-11-2002 se había pasado de 39 a 75 fincas, o en la de 22-10-1992 se consideraba que reducir los 9890 m<sup>2</sup> de un adjudicatario en 2710 m<sup>2</sup> no era una modificación sustancial, entendiéndose además la misma que por modificaciones sustanciales debía de considerarse que afectasen a la mayoría, entendiéndose que en el caso presente no se había producido una afectación al proyecto general ni tampoco se había afectado a la mayoría, habiendo habido únicamente un ajuste, habitual por lo demás, en atención a las superficies reales.

En el caso presente, se pasó de una superficie afectada de 101.220 m<sup>2</sup> a una de 102.768 m<sup>2</sup>, es decir de poco más de un 1% de variación, producida además únicamente por una rectificación de la cabida de las diferentes fincas. Además, según se dijo en la resolución definitiva, se había hecho la posible rectificación por aumento de derechos a costa de fincas municipales.

Por otro lado, no habría habido indefensión alguna desde el momento en que, por medio del recurso de reposición, se pudo hacer valer sus derechos. Ni en el recurso de reposición ni ahora se ha indicado en qué medida concreta ese reajuste de superficie podría haber perjudicado a los interesados.

**TERCERO.-** Con relación a que no se valoró la servidumbre de paso, para lo que se invoca el art. 32 de la Ley 6/1998 de Valoraciones y 98 y 99 RGU, debe de rechazarse. La servidumbre de paso carece de sentido considerada aisladamente de la finca a la que sirve, pues precisamente tiene por objeto permitir que la misma sea

hábil para el fin a la que se la destina, ya que al carecer de paso sería imposible su construcción, explotación o uso del tipo que fuere. En tales circunstancias, la valoración de la servidumbre de paso de forma aislada sólo tiene sentido en dos casos. El primero es cuando se expropia, por el motivo y con el título que sea, la misma, subsistiendo, por el contrario, el predio sirviente, lo que supone la necesidad de obtener otra por los procedimientos previstos en Derecho Civil, bien de forma voluntaria bien de forma obligada, con el coste que ello supone. El segundo es cuando se valora de forma separada la finca sin servidumbre y la servidumbre de paso. No se da ninguno de los dos supuestos en nuestro caso, ya que estamos ante una reparcelación en la que la finca que se entrega es otra, que tendrá todos los accesos necesarios, y en la que la valoración del predio o finca dominante se ha hecho en atención exclusiva a su superficie y a las construcciones que en ella hay, sin considerar que la falta de acceso directo reduce su valor. No cabe decir que así hay un enriquecimiento injusto del titular del predio sirviente, ya que en realidad lo que ha obtenido éste es una recuperación de una limitación a su derecho, sin que ello en modo alguno reduzca los derechos de los recurrentes, cuya servidumbre de paso, debe insistirse, solo tiene razón de ser en relación con la subsistencia del propio predio dominante, que en este caso desaparece por obra de la reparcelación.

**CUARTO.-** En cuanto al derecho de arriendo, debe de estimarse la pretensión. Los recurrentes tenían arrendadas las naves, y la inclusión de las mismas en el proceso de reparcelación supone perder el canon arrendaticio que se pagaba por ellas. Así lo reconoce el informe de 22-3-2005 si bien considera que debería de acreditarse, y la resolución invoca el art. 1227 en el sentido de que un contrato sólo se cuenta frente a terceros desde que es incorporado a un Registro público. Frente a todo ello, hay que considerar de un lado que dicho informe en el fondo reconoció que había albaranes de envío de pedidos a dicha dirección, por otro que una cosa es que tal documento no haga fe de por sí desde que se inscribe y otra que no sea posible probarlo de otro modo. Del mismo modo, se ha presentado diversa documentación de la mercantil arrendataria S.T.P.S.L., ver especialmente documento 3 de la demanda. Por todo ello, procede fijar una indemnización de 30 euros por 24 meses para cada uno, totalizando 720 euros para cada uno de los recurrentes.

**QUINTO.-** En cuanto a la adjudicación de una parcela próxima al lugar en donde tenían las originales, invoca la parte el 125.f y el punto 1.6 de los criterios de adjudicación, en referencia a que se ha intentado adjudicar las fincas en lugares próximos al de las antiguas propiedades. Sin embargo, todo ello no es sino un principio que no siempre se puede cumplir, entre otras cosas porque la reparcelación supone la exclusión de grandes porciones para sistemas generales, zonas verdes, etc. Por ello, no genera un derecho a tal proximidad, por otra parte difícil de cuantificar en cuanto el concepto de proximidad es indeterminado, ya que es difícil decir cuándo se cumplen las expectativas de proximidad; y en qué medida tiene derecho uno a estar más próximo que otro. Además de ello, al tratarse, como dice la codemandada, de un suelo urbano no consolidado que, por así decirlo, se reconstituye de nuevo con características homogéneas, hace irrelevante el lugar de ubicación, cosa que no ocurriría si, por ejemplo, junto a la misma zona subsistiesen otras fincas no afectadas por la reparcelación y pertenecientes a la parte recurrente, en cuyo caso sería más explicable su pretensión de mantener los más próximas posibles las no afectadas por la reparcelación y las resultantes de la misma. Finalmente, parece clara la dificultad de cumplir tal pretensión cuando en la zona de su parcela aportada se ubican viviendas de protección oficial.

**SEXTO.-** Con relación a la valoración, se discute la no inclusión del altillo, las concretas cuantías de referencia.

En relación con el altillo, la discrepancia es respecto de su misma existencia. Así, el Ayuntamiento alega que no es valorable dado su estado. Sin embargo, la parte distingue entre un altillo de aglomerado de 53,82 m<sup>2</sup>, respecto del cual no pretenden los recurrentes indemnización alguna, al no ser de obra y ser de mala calidad y conservación, y otro de obra entre ambas propiedades, que dicen que es de 115,72 m<sup>2</sup>, y respecto del cual sólo cabe concluir que pudo haber un error municipal, ya que

no solo está en el informe de R.L., folio 32, y del perito de parte, señor N., sino en el del perito judicial, señor C., que reconoció la existencia del altillo, apreciable en la fotografía 7, en contraste con el de madera, fotografía 8 planta baja y que consideró que la nave G-29 tiene 105,20 m<sup>2</sup> en planta baja y 54,28 en altillo, totalizando, 159,48, mientras que la G-30 tiene 137,84 en planta baja y 56,10 en altillo, totalizando 193,94 m<sup>2</sup>, siendo el altillo en conjunto un poco menor de lo que alegaban las partes.

En cuanto al criterio de valoración para el conjunto de la edificación, alega la parte que se debe de tener en cuenta el coste de reposición, según lo que dice el art. 31.2 de la Ley 6/1998 del Suelo y Valoraciones. Cabe destacar la dificultad que encierra este tipo de valoraciones, que al final datos y valores estimativos. Prueba de ello es la diferencia entre las diversas periciales. Así, en la que se practicó a instancias de los recurrentes en el expediente administrativo, se valoró la nave G30 en 21.944,69 euros, sumando planta baja y altillo (*aunque incluyó tanto el altillo de obra como el de madera, que ahora no se pretende valorar*), y la G-29 en 15.552,16, sumando planta baja y altillo; en la del señor N., presentada con la demanda, se valoró en 40.670,60 la primera y 33.148,12 la segunda y en la pericial judicial, también a instancias de la recurrente, en 30.402,47 y 24.841,63.

El art. 31.2 citado dice que se valorarán las construcciones “de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas”, es decir, y a diferencia de lo que dice el recurrente, hay que tener en cuenta la normativa catastral. No da razones suficientes la parte, ni tampoco su perito, para no aplicar las normas del RD 1020/1993, que además es el que se ha utilizado para el resto de las valoraciones. De hecho, si se hace un examen de los conceptos que aparecen reflejados, ninguna de las cuatro valoraciones es comparable, pues, por ejemplo, en cuanto a la edad, el Ayuntamiento aplica un coeficiente de 0,64, R. de 0,80, N. de 0,71 mientras que C. engloba en el concepto de “conservación” la edad, el estado y el uso. En cuanto al estado, el Ayuntamiento fija 0,85, R. 1, N. 0,85 y C. 0,52, resultado de englobar los conceptos antes mencionados. A su vez, R. aplica un coeficiente de de 1,16 que ni indica a qué responde ni por qué se aplica. A su vez, en la del Ayuntamiento y en la de R. se incluye en el coste de construcción por metro cuadrado el beneficio industrial, gastos generales, honorarios técnicos, licencia y otros gastos, mientras que en la del Ayuntamiento y en la de R. va implícito al tomarse como referencia los módulos de valores de la ponencia catastral, como indica, en su informe de 22-3-2005 el Ayuntamiento, en el cual de paso aventura que el coeficiente de R. de 1,16 puede responder a todo ello. Por su lado, N. y C. los añaden después al coste por m<sup>2</sup>, si bien N. añade un 39% y C. un 43,5%.

Por otro lado, salvo la del Ayuntamiento, no se tiene en cuenta el concepto de categoría, que es quizá el elemento que más reduce la valoración de éste.

Ante todo lo anterior, no hay razones para aplicar criterios diferentes a los que siguió el Ayuntamiento, que se basó, como exige la Ley 6/1998, en la normativa catastral, ya que ni se ha dado unanimidad en los criterios de valoración que se deberían de haber seguido, habiendo obtenido cada perito, con criterios diferentes, soluciones bastante distintas, ni, sobre todo, se ha justificado que sea erróneo o infundado el criterio seguido por el Ayuntamiento, ciñéndose al RD 1020/1993, ni que se incumpliese alguno de los criterios de dicho precepto. Ante todo ello, procede mantener la valoración municipal, que además es homogénea con las practicadas en los demás casos, debiendo de tenerse en cuenta al respecto que las indemnizaciones se pagan por todos los que participan en la reparcelación, por lo que una valoración no homogénea en cuanto a los criterios rompería la equivalencia de gastos y derechos. Por todo ello, debe de rechazarse la modificación salvo en lo relativo a la valoración de los altillos.

**SEPTIMO.-** En cuanto a la valoración concreta de los mismos, y dado que el Ayuntamiento no practicó tal valoración, se aplicará el criterio del perito C., que lo valora en el 0,88 del valor unitario de la planta baja, dado que tiene un acceso deficiente. Como el valor unitario de la planta baja se había fijado en los 486,82 €/m<sup>2</sup>, módulo básico de construcción (MBC), multiplicados por 0,25 de coeficiente, 0,85 de estado de conservación y 0,64 de antigüedad, habrá que multiplicar todo ello,

que son 66,208 € m<sup>2</sup>, por el citado coeficiente de 0,89, lo que da un resultado de 58,26 €/m<sup>2</sup>. Ello da un total, en la G-29, de 3.162,23 euros (54,28x58,26) y en la G-30 de 3.268,38 euros (56,10x58,26), cuantías en las que se den de elevar las cantidades fijadas.

**OCTAVO.-** 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 D. C.G.S. y D<sup>a</sup> A.J.G. contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Zaragoza de 8-4-2005 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de intervención F-57-8, adoptado por la Junta de Gobierno Local en fecha 5-11-2004, debo anular y anulo ambas parcialmente únicamente en lo relativo a la cuantía de las compensaciones, debiendo de reconocérsele al primero el derecho a 720 euros por extinción del arriendo y 3.268,38 euros más por la construcción, en concreto por el altillo, que deben sumarse a los 9.070,43 ya reconocidos, y, a la segunda, otros 720 euros por extinción del Derecho de arriendo y 3.162,23 euros más por la construcción, también por el altillo, que deben de sumarse a los 7.018,00 euros ya reconocidos, cantidades incrementadas en el IPC desde el 5-11-2004, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 22/2007. Sentencia de 31/03/2010**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE REPARCELACION. F-57-8.

Valoración ajustada a derecho. Valoración pericial de parte distinta de la valoración municipal. No desvirtúa la municipal.

Valoración servidumbre, improcedencia ante el acceso a vía pública de finca resultante.

Proximidad finca resultante a finca apartada. Posibilidad no obligatoriedad.

Prevalencia del principio general de razonabilidad de distribución equitativa de beneficios y cargas.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Jesús Arias Juana

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos

Zaragoza, 31 de marzo de 2010.

Que dicta la SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (SECCIÓN PRIMERA) DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, compuesta por los Ilmos. Señores Magistrados, D. Ricardo Cubero Romeo, Presidente, D. Jesús Arias Juana, D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester y D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos, en el recurso de apelación referido más arriba, interpuesto por D. C.G.S. y D<sup>a</sup> A.J.G., representados por la Procuradora D<sup>a</sup> A.C.C.C. bajo la dirección del Letrado D. J.M.P.L., contra la Sentencia 417/2006 dictada el 31 de octubre por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Dos de Zaragoza en el procedimiento ordinario 280/2005, que estimó en parte el recurso interpuesto por la actora contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza, de 8 de abril de 2004, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de intervención F-57-8, adoptado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 5-11-2004, estimación parcial en los términos que se transcribirán al referir más abajo el fallo de la sentencia del Juzgado.

Han sido partes apeladas el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D<sup>a</sup>. N.C.A. bajo la dirección del Letrado D. C.N.C., la DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGON, representada y defendida por el Letrado de su Servicio Jurídico, y la empresa "N.A.U.,S.L.", representada por la Procuradora D<sup>a</sup> E.G.N. y defendida por el Letrado D. J.C.J.J.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El citado Juzgado Contencioso-Administrativo dictó la mencionada sentencia cuyo fallo literalmente dice: "Que estimando parcialmente el recurso interpuesto por D. C.G.S. y D<sup>a</sup> A.J.G. contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Zaragoza de 8-4-2005 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de intervención F-57-8, adoptado por la Junta de Gobierno Local en fecha 5-11-2004, debo anular y anulo ambas parcialmente únicamente en lo relativo a la cuantía de las compensaciones, debiendo reconocérsele al primero el derecho a 720 euros por extinción del arriendo y 3.268'38 euros por la construcción, en concreto por el altillo, que deben sumarse a los 9.070'43 ya reconocidos, y, a la segunda, otros 720 euros por extinción del Derecho de arriendo y 3.162,23 euros más por la construcción, también por el altillo, que deben de sumarse a los 7.018,00 euros ya reconocidos, cantidades incrementadas en el IPC desde el 5-11-2004, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso."

Notificada a las partes la anterior Sentencia, fue recurrida en apelación por la actora en cuanto entendía que la Sentencia incurriendo en errónea valoración de la prueba respecto de la valoración de los bienes ajenos al suelo, no había estimado la

demanda, cuya pretensión indemnizatoria solicitaba de nuevo en esta segunda instancia.

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo al Ayuntamiento, cuyo Letrado, impugnado los motivos del recurso de apelación, solicitó la confirmación de la sentencia del Juzgado. En iguales términos lo hizo el Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como la representación procesal de la empresa “N.A.U.,S.L.”

**TERCERO.-** Terminado el trámite, fue deliberado y votado el presente recurso el día señalado para ello, 25 de marzo del mes de marzo en curso.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La Sentencia apelada que estimando parcialmente la demanda declaró el derecho de la actora a ser indemnizada en las cantidades complementarias referidas en su fallo anteriormente transcrito, viene a ser impugnada por aquella parte bajo el denominador común de errónea valoración de la prueba en cuanto el Juzgado no tuvo en cuenta, a juicio de la demandante, los informes periciales obrantes en autos sobre dos elementos ajenos al suelo, las dos naves existentes y la servidumbre de paso, amén de insistir en solicitar que la parcela resultante del proyecto de reparcelación lo fuese en lugar próximo a la finca aportada.

Poco hay que añadir a los amplios razonamientos de la Sentencia apelada para desestimar los motivos de la demanda en los que ahora insiste la apelante a pesar de haber sido desestimados por el Juzgado en sus fundamentos tercero a séptimo. En ellos la Sentencia apelada da cumplida respuesta de los criterios de valoración aplicados, que coincidiendo con los seguidos por el Ayuntamiento tomando como referencia el valor catastral de las dos naves sitas en las parcelas G-29 y G-30 del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-57-8 (barrio de Valdefierro), confirma la valoración dada a las mismas conforme al Real Decreto 1020/1993; y frente a la que, aplicada con carácter general a todo el ámbito de la unidad de actuación, no cabe oponer la valoración hecha por el perito de parte ni otras, que aún distintas a la de la Administración, no combaten propiamente esta tasación ni expresan la razón por la que se atiende a la citada disposición reglamentaria.

Sin embargo, con la estimación en parte por el Juzgado de la pretensión de la demanda concediendo las indemnizaciones correspondientes a los altillos de obra existente en ambas naves y por el arrendamiento, cuya existencia “in extremis”, admite documentalmente la Sentencia apelada, tampoco está conforme la actora porque entiende que dicha valoración no tiene en cuenta la servidumbre existente a favor de la parcela aportada, predio dominante; ahora bien, como indica el Ayuntamiento dicho derecho ha quedado subrogado en la parcela resultante por el hecho de disponer ésta de acceso a vial público.

Por lo demás, la proximidad, mayor o menor, de la parcela resultante respecto de la aportada, derecho reclamado de nuevo por la apelante en esta instancia, está en función de la posibilidad de hacerlo -artículo 125.f) de la Ley Urbanística de Aragón, Ley 25/1999, de 25 de marzo, vigente a la sazón- sobre la razonabilidad de la distribución equitativa, de beneficios y cargas, a la que debe atender la reparcelación; y, por consiguiente, en tanto en cuanto, no se haya acreditado que la reparcelación haya incurrido en infracción de aquel principio general, deberá ratificarse; solución esta última que aquí procede por falta de prueba de la alegación de parte sobre el particular.

**SEGUNDO.-** En su consecuencia, resultando desestimable en su integridad el presente recurso de apelación, ratificando la sentencia apelada, e imponiendo a la parte apelante las costas procesales originadas en esta segunda instancia (artículo 139.2 de la Ley jurisdiccional), procede dictar el siguiente

### **FALLO**

Desestimar el recurso de apelación 22/2007 interpuesto por D. C.G.S. y D<sup>a</sup> A.J.G. contra la mencionada sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n<sup>o</sup> Dos de Zaragoza, la cual se confirma, imponiendo a la parte apelante las costas originadas en segunda instancia.