



SR.

REGISTRO DE ENTRADA Ref:10/117234.9/15 Fecha:11/06/2015 13: Cons. Medio Ambiente y Drden. Territorio Reg C.Medio Amb. y Ord. T. (ALC) Destino: Area de Recursos e Informes	: 17
--	------

p. Rafae mayor de edad, con actuando en representación de ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION DE EUROVILLAS (E.C.E), con N.I.I / domicilio en la calle Diez s/n, oficinas de la E.C.E. EUROVILLAS, en Nuevo Baztán (Madrid), figurando con el numero 191 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Madrid. En uso de las facultades conferidas por los Estatutos y como Presidente de la citada Entidad, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

I. Que con fecha 1 de junio de 2015, se ha recibido notificación del día 28 de mayo anterior (ref. RI/ts – RA136.0/15), por la que se nos da traslado del recurso de alzada formalizado por D. Luis del Olmo ..., Alcalde del Ayuntamiento de Nuevo Baztán, contra la convocatoria para el día 6 de junio de 2015 de la Asamblea de esta Entidad, requiriéndose el correspondiente informe, en el que se indique expresamente si el recurrente ostenta la condición de interesado, así como una copia completa de la documentación.

II. Que dando cumplimiento, y dentro del plazo de 10 días concedido, se formulan las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Las únicas funciones o facultades que atribuyen los Estatutos a los Ayuntamientos en que se asienta la Entidad, Nuevo Baztán y Villar del Olmo, son las de asistencia a la Asamblea General de propietarios por medio de representante (artículo 11. 1, segundo párrafo), formar parte del Consejo Rector sin voto (artículo 17.1) y la obligación de reclamar las deudas de cualquiera de los

miembros de la Entidad a requerimiento de esta, o de oficio, si tuviera conocimiento de ellas (artículo 5.1.c).

No tienen más funciones, ni capacidades, no teniendo voto, ni siendo la Administración actuante, cualidad que corresponde a esa Administración.

El Ayuntamiento de Nuevo Baztán, presenta la peculiaridad, de ser propietario de una parcela de Entidad, por la cual, por cierto, no cumple con su obligación de pago, estando en situación de morosidad. En consecuencia, tiene los derechos de cualquier propietario.

Es en esta condición, en la de propietario, podría encuadrarse su legitimidad para recurrir en alzada los acuerdos del Consejo Rector de la Entidad y las decisiones del Presidente, esto es, en interés de los derechos patrimoniales que derivan de su titularidad, pero el presente recurso, no es por interés de su propiedad, sino por la conveniencia del Ayuntamiento, en tanto que Administración Municipal, para lo que carece de legitimación.

SEGUNDA.- Debe ponerse en conocimiento de esa Administración, que la Asamblea General Ordinaria de la Entidad, se ha celebrado el pasado sábado día 6 de Junio, conforme había sido convocada. La misma se ha desarrollado con normalidad institucional, sin perjuicio de que algunos propietarios, que representan un reducido número cuotas de la Entidad, tanto si se considera a la totalidad, como si se hace en proporción a los que asisten bien personalmente o por medio de representación, mostraron importantes quejas y muestras de desacuerdo, en gran medida alentados por la propia actuación de los Ayuntamientos, y muy en especial, por la del Sr. Alcalde de Nuevo Baztán, que con su proceder ha levantado infundados e injustas dudas sobre el Consejo Rector, sin que ello impidiera su reelección, por una amplia mayoría (Redondeando, un 23% frente al 5% y 3% de las otras dos candidaturas concurrentes).

Por lo tanto, el presente recurso, carece de objeto sobrevenido, siendo motivo ya suficiente para proceder a su desestimación, y habida cuenta de que la Asamblea ya se ha celebrado, sin perjuicio de la impugnación de la misma a la que tiene derecho el Ayuntamiento recurrente, que parece obcecarse en querer que la



normativa y los trámites se realicen a su antojo. En este sentido, jurídicamente, no procede impugnar "ab initio" una Asamblea, sino hacerlo "a posteriori".

Esto podrá gustar más o menos al recurrente, pero es como se funciona en nuestro derecho, y no procediendo a montar un lamentable espectáculo, y a lanzar y poner en tela de juicio un procedimiento asambleario que respeta y se realiza conforme establecen los Estatutos de la Entidad. Los cuales, no pueden ser soslayados, por mucho que le no le gusten al Sr. Alcalde de Nuevo Baztán.

Y esto sí que es, reprochable. Que el Ayuntamiento de Nuevo Baztán, por vía de su Alcalde, se dedique a sembrar de dudas la legitimidad y corrección de un proceso asambleario, que respeta los Estatutos de la Entidad, con fines, entendemos que electorales, y para apoyar a una de las candidaturas alternativas que se presentaban, por la que ha manifestado públicamente su predilección en su perfil de Facebook.

En cualquier caso, la Asamblea ya se ha celebrado, por lo queel presente recurso carece de objeto sobrevenido, sin perjuicio, como decimos, de posibles impugnaciones en relación a la misma.

TERCERA.- Esta Entidad, dado que con carácter previo a interponer este recurso de alzada, los Ayuntamientos de Villar del Olmo y Nuevo Baztán, difundieron que habían pedido la intervención de esa Administración para que suspendiera la Asamblea, presentó ya sus alegaciones a las principales razones esgrimidas para pedir esa suspensión.

Tales alegaciones son hoy perfectamente válidas, por lo que se trascriben a continuación y se dan por reproducidas:

I. Que ha tenido conocimiento, dado que lo están difundiendo, que los, que los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, han presentado el escrito que a efectos identificativos se acompaña, y en el que con total desprecio a la legalidad y con manifiesta mala fe, se solicita la intervención de la Comunidad de Madrid, en tanto que Administración actuante de esta Entidad.

Se adjunta como documento nº 1 el escrito presentado.

En modo alguno, como se dice en dicho escrito, la Entidad ha fijado el dia 24 de marzo como fecha límite para la presentación de candidaturas

de grupo. Lo que ha informado la Entidad en su circular, es que ese día, termina el plazo para que las candidaturas de grupo que se presenten, vayan reseñadas con su nombre en las papeletas de votación, de forma que las que se presenten con posterioridad, irán reseñadas con una letra por orden de llegada.

Se adjunta como documento nº 2 la circular.

II. Que dejando a un lado el interés electoral, que parece desprenderse de esta maniobra, en tanto que única forma de entender la misma, lo cierto es que la petición no se ajusta a derecho, de una manera fragrante, y causa un daño irreversible a esta Entidad, dado que supone poner en evidencia y cuestionar, injusta y públicamente, su funcionamiento, y la forma y modo en que se celebran las Asambleas de Propietarios de la misma.

Además supone un perjuicio económico a la Entidad, dado que a esta fecha, ya esta concertada la carpa, el sonido y personal, amén de que las convocatorias se han dejado en Correos y pagado el correspondiente franqueo.

De hecho, esta forma de proceder, en realidad no es más que un intento de contentar a algunas de las asociaciones, grupos y propietarios, que van a presentar candidatura al Consejo Rector de la Entidad, y que solo pretenden enturbiar todo el proceso, toda vez que ya en años anteriores, solicitaron la intervención de los Ayuntamientos, y estos a su vez se dirigieron a esa Administración, cuestionando y poniendo en duda la legalidad de la Asamblea. A estas cuestiones, la Entidad ya les dio adecuada respuesta, acometiendo aquello que era factible y ajustado a derecho, siempre, en aras de aumentar la trasparencia del proceso.

Se adjunta como <u>documento n° 3</u> diversos escritos presentados por esta Entidad, dando respuesta a las cuestiones que se planteaban entonces.

III. Que como se ha dicho, la petición de intervención que se realiza, no se ajusta a Derecho, por no ser conforme con Legalidad ni con los Estatutos de la Entidad, que es por los que imperativamente se rige esta Entidad en su funcionamiento, como no puede ser de otro modo, y convendrá esa Administración.

En los escritos que componen el documento n° 2 se detalla esta cuestión, por lo que se dan por reproducidas las alegaciones que en los mismos se realizaban.

Si que debe advertirse, en primer lugar, que esta Entidad, no se encuentra sometida a la Legislación electoral, por cuanto no se trata, la elección de su Consejo Rector, de una elección de carácter político, sino de la designación de los representantes, del órgano gestor, de un ente que aglutina derechos patrimoniales de las propietarios de la urbanización. Este hecho no es baladí, dado que detrás de estas sospechas, que tan negligentemente se vierten desde los Ayuntamientos, en muchos casos se encuentra, la confusión de algunos de estos propietarios, grupos y de los propios Ayuntamientos, en esta materia.



En cualquier caso, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2014 y la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal realizada por Ley 8/2013, de 26 de junio, despejan todas las dudas al respecto. La primera estableciendo a que concretas elecciones afecta, entre las que no están las de elección del consejo rector de una entidad urbanística de conservación, y la segunda, estableciendo la aplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal a estas entidades solo si sus Estatutos expresamente lo establecen, lo que supone la concreción del legislador en relación a esta Ley como la más próxima a utilizar, por similitud de las Entidades Urbanísticas de Conservación con las Comunidades de Propietarios.

Se adjunta como documento nº 4 la Sentencia del Tribunal Supremo.

Ni que decir tiene, que la Sentencia y la Reforma, echan por tierra muchas de las impugnaciones y peticiones que se han realizado en años anteriores, como las solicitadas por el Ayuntamiento de Nuevo Baztán y a la que se alude por los Ayuntamientos en el último párrafo de su escrito, que fundamentalmente se sustentaba en la aplicación de la legislación electoral para la Entidad.

Por otro lado, debe recordarse que la ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION DE EUROVILLAS, conforme establece su artículo 1, casi literalmente, es una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal, que se constituye con carácter obligatorio y se compone por todos los propietarios comprendidos en el ámbito de la Urbanización de Eurovillas, rigiéndose por sus Estatutos, y en lo no previsto, por los artículos 24 a 30 y 68 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones concordantes y complementarias.

Si bien es cierto, que esa Administración es la actuante, las funciones que le corresponden respecto a la misma, están debidamente tasadas en el artículo 5 de sus Estatutos, en el que no tienen cabida las peticiones de intervención que se están solicitando por los Ayuntamientos, como no puede ser de otra forma, dado que el control de la Comunidad de Madrid sobre la Entidad, se limita a un control de la legalidad en su actuación, sin que tenga capacidad para intervenir en su funcionamiento directo.

Además, no consta, pues no se ha dado ninguna publicidad al respecto, que el Ayuntamiento de Nuevo Baztán haya seguido igual criterio para la Asamblea de la Entidad Urbanística Las Villas de Nuevo Baztán, que tiene convocada para el próximo día 13 de junio su Asamblea, y en la que se van a abordar importantísimas cuestiones, dado que no se ha admitido la disolución de la misma, que se acordó en su última Asamblea.

IV. Que por lo que respecta a la petición de retrasar la fecha de la Asamblea General, basta leer el artículo 24 de los Estatutos para advertir, que es el Presidente del Consejo Rector quién tiene la competencia para convocar a la Asamblea General, sin perjuicio de las posibilidades de convocatoria extraordinaria que se establecen para el

propio Presidente, el Consejo Rector y determinado quórum de propietarios en el artículo 11.2.

Se adjunta como <u>documento nº 5</u> copia de los Estatutos de la Entidad.

Es el artículo 11.1. el que establece que la Asamblea General Ordinaria se debe realizar al menos una vez al año, circunstancia que como se ha dicho, corresponde hacer que se cumpla, al Presidente. La intervención de los Ayuntamientos en la Asamblea, está también regulada en el mismo artículo, que indica que formará parte de la Asamblea un representante de cada Ayuntamiento.

Analizados los Estatutos, resulta evidente que la petición que realizan los Ayuntamientos no se ajustada a derecho y se excede de sus competencias, por cuanto es el Presidente del Consejo Rector quien puede convocar a la Asamblea, es más, quien debe, dado que el Asamblea Ordinaria debe convocarse al menos una vez al año.

Esto ya es motivo de plano para rechazar la petición de los Ayuntamientos, pero es que además, ni siquiera es razonable, por carecer de sentido los supuestos argumentos en los que se pretende basar la petición. En la Asamblea General Ordinaria, se aprueban la presupuestos correspondientes al ejercicio 2014 y el presupuesto del 2015, sin perjuicio del examen de la gestión común, por lo que carece de sentido, que esta Asamblea se reúna en otoño, tal y como se propone. Además, la última Asamblea, fue en junio de 2014, por lo que no es recomendable posponer su celebración, llevando el control de la gestión a más de un año, algo que se ha realizado en alguna ocasión, precisamente por esperar a alguna resolución o similar, y despertó grandes quejas de algunos de los grupos que están detrás de las peticiones de los Ayuntamientos.

En este sentido, no se entiende, en qué forma puede afectar a una Entidad Urbanística, la proximidad o no, a la fecha de su Junta Ordinaria, de las elecciones municipales y autonómicas. Máxime cuando los Ayuntamientos no tienen voto en los acuerdos de la Entidad, y su intervención está limitada a asistir, con algún representante, que por cierto, rara vez interviene para exponer o explicar algo. Damos por supuesto, que los Ayuntamientos cumplen con sus funciones legales y competenciales al margen de procesos electorales, y que no se produce vacio de gestión en dichos periodos, que es lo que parece quererse insinuar por los peticionarios, al margen de que ello sería otro problema, que no se ve en qué podría afectar al análisis de la gestión de la Entidad por los propietarios que la integran y a la aprobación por estos de las cuentas del año pasado y el presupuesto del presente.

La especial circunstancia, a la que se alude, relativa a que el Canal de Isabel II, ha hecho llegar su compromiso de disponer este año del proyecto para la ejecución de la red de suministro de agua, tampoco justifica que se realice un retraso de la Asamblea, y ello, toda vez, que efectivamente, se trata de un compromiso, que por lo tanto se podría cumplir o no, y que de cumplirse, se realizaría a finales de año, por lo



que, de esperar, nos podríamos encontrar con que termina el año y no tenemos aún dicho proyecto.

Obvio, que si ese proyecto se entrega a finales de año, como se ha prometido, ya se verá si resulta de interés convocar a una Asamblea Extraordinaria, pudiendo ser incluso factible, que se pudiera analizar en la Ordinaria del año que viene, dado que el proyecto, tras ser entregado, tendrá que ser también estudiado por la Entidad, por los Ayuntamientos, la propia Comunidad de Madrid, todo ello, antes de llevarlo a la Asamblea para la toma de decisiones. O no, porque la verdad es que los Ayuntamientos, pretenden que se retrase la Asamblea, en base a un futurible.

En consecuencia, ni por razones de legalidad, ni por razones de oportunidad, la Asamblea debe ser retrasada, por lo que se solicita a esa Administración que se abstenga de cualquier tipo de intervención al respecto, para lo cual, y por otro lado, carecería de competencias, a tenor de las que le corresponden de conformidad a los Estatutos.

V. Por lo que respecta al requerimiento que se insta, sobre la necesidad de respetar una serie de supuestas reglas básicas, a fin de coadyuvar a la efectiva trasparencia del proceso de convocatoria, es cierto, como se ha expuesto, que ya fue solicitado en parecidos términos en el pasado, y esta Entidad, implementó, todo aquello que era posible, tal y como consta en los escritos que conforman el documento nº 2, y cuyo contenido se da por reproducido.

En concreto, y por lo que respecta a la exigencia de acreditación fehaciente (fotocopia del DNI) para retirar la papeleta, y a que dicha acreditación se haga ante notario, secretario del ayuntamiento o personal municipal indicado, hay que poner de manifiesto que todo se hace conforme indica el artículo 14.1 de los Estatutos de la Entidad, que exige solo "representación por escrito", sin mencionar nada acerca de la necesidad de aportar DNI, y mucho menos que la misma tenga que ser verificada ni por un notario, ni por el secretario o por personal del Ayuntamiento.

Aun así, se extrema el celo, y no se permite cualquier escrito para la retirada de la papeleta de votación, solo el escrito oficial que ha sido remitido, por lo que nadie puede usar delegaciones falsificadas, duplicadas o de terceros. No se pide el DNI del representado porque ya se ha acreditado ante el funcionario de Correos para recoger la convocatoria y solo se le permite delegar en la papeleta oficial, mucho mayor garantia que la exigida por la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo 15.1, que da validez a cualquier escrito firmado por el propietario. Tanto al titular, como al representante, se les pide que exhiba su acreditación para la retirada de la papeleta de votación.

Por lo tanto, representado y representante, quedan acreditados. El representado, porque se ha acreditado ante el funcionario de Correos, al que ha tenido que enseñar su DNI para poder recoger la convocatoria, y el representado porque se le pide que exhiba su DNI para retirar la papeleta de votación.

Hay que insistir, que este sistema es mucho más garantista que lo que establecen los Estatutos, sin que se pueda entender lo que proponen los Ayuntamientos, dado que hablan de exhibición de "fotocopia" del DNI, cuando conocido es, que una fotocopia en modo alguno es un documento fehaciente.

Por otro lado, las personas que facilitan el canje de la tarjeta de asistencia por la de votación, si bien no son fedatarios públicos, son los propios empleados de la Entidad, que por supuesto, no están al servicio del Consejo Rector, sino al servicio de los propietarios de la Entidad.

Tampoco es fedatario público un Administrador de Fincas y en las Comunidades de Propietarios nadie duda de su capacidad, honestidad y legitimidad en relación al control de representaciones o votaciones. Tampoco lo sería el "personal municipal indicado" a que se alude por los Ayuntamientos. De hecho, los únicos que tiene carácter de fedatario público, serían un Notario o los Secretarios Municipales. Obviamente, la presencia de un Notario o a un Secretario Municipal, no tiene sentido alguno, y basta ver el escrito de los Ayuntamientos, para advertir, que en todo caso, lo que harían es mandar a lo que ellos llaman "personal indicado". Por otro lado, los Consistorios, no tienen por qué poder conocer, quién vota y a través de quién. Y tampoco sería correcto, que fedatarios, den fe, en base a una fotocopia de DNI, que como se ha dicho nada aporta.

Estas limitaciones y/o exigencias, por su contra, sí que complican al delegante la posibilidad de delegar su voto, lo que puede que a alguien le interese. A este respecto, hay que resaltar, que tan legitimo resulta el voto presencial como el delegado, sin perjuicio de que siendo ya escasa la participación, la introducción de complicados requisitos para llevar a cabo la autorización al delegado, no harían sino ocasionar una participación mucho menor.

Por lo expuesto, las peticiones que se realizan van en contra de los Estatutos de la Entidad, no teniendo anclaje legal alguno y siendo, incluso, desaconsejables, al suponer una carga añadida e innecesaria para aquellos propietarios que quieren delegar su voto.

Se adjunta como **documento nº 1** el escrito presentado y que incorpora los documentos n^o 1 a 5 que aparecen subrayados en las anteriores alegaciones que se han reproducido.

CUARTA.- A modo de ampliación de las anteriores alegaciones, y a modo de contestación a las novedades que introduce el escrito de recurso de alzada presentado por el Sr. Alcalde de Nuevo Baztán con respeto al escrito anterior de los Ayuntamientos, hay que añadir:

1º- Por lo que respecta a la "INDEFENSIÓN" a la que se alude en el apartado A, del Motivo III, del recurso:



Debe reiterarse, que el papel de los Ayuntamientos, en lo que respecta a la Asamblea de la Entidad, es el de meros asistentes con voz, pero sin voto, siendo a los propietarios a los que corresponde votar y con ello tomar las decisiones. De ahí, que carece de sentido esa argumentación de indefensión, por estar en funciones, circunstancia que por otro lado, parece que no impide al Ayuntamiento tomar decisiones tan drásticas como las que ha tomado, de impugnar acuerdos y movilizar a la ciudadanía con alarmistas avisos, siempre en contra del Consejo Rector saliente y en apoyo de una de las nuevas candidaturas.

En cualquier caso, esté el Ayuntamiento en funciones, como si está en quiebra o intervenido judicialmente, o disuelto, por poner ejemplos más graves, no es motivo para paralizar o suspender una Asamblea de una Entidad Urbanística, que tiene plena personalidad de obrar y que aglutina intereses patrimoniales privados de los propietarios que la conforman, y donde corresponde al Presidente la convocatoria de las Asambleas.

Debe volver a recordarse, que <u>el Consejo Rector de la Entidad, tiene la obligación estatutaria de convocar a Asamblea General Ordinaria una vez al año, y que los nombramientos de su Consejo Rector, tiene una duración bianual, por lo que de continuar en el Cargo hasta septiembre o fin de año, estarían extendiendo su mandato mas allá de lo que los Estatutos establecen, sin que exista motivo que justifique su postergación, pues no lo es una cuestión municipal.</u>

Esto es, salvando las distancias, como si por el hecho de que la Comunidad de Madrid estuviera decidiendo la realización de una importante inversión en los Municipios, los Alcaldes de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, hubieran decidido no convocar elecciones municipales el pasado 31 de mayo de 2015.

Resulta evidente, que a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, no les gusta el actual Consejo Rector, para cuando haya que abordar el tema de la red de distribución del agua, y se han aliado para alzar a otras candidaturas al Consejo. Y para ello no dudan en cuestionar hasta el proceso de designación del Consejo Rector, poniendo en tela de juicio y pretendiendo introducir cambios, tendentes a conseguir eliminar o dificultar la delegación de representaciones.

Esto es lo que vienen buscando desde hace años las Asociaciones que presentan candidaturas, quienes por otro lado, y a pesar de mucho ruido que hacen (ahora amplificado por el apoyo de los Ayuntamientos), lo cierto es que tienen una representación casi nimia, de tan solo el 5% y 3%, tal y como ha quedado demostrado en la última Asamblea. Apoyo que por otro lado se ha reducido, pues si bien en la Asamblea del año 2014, decidieron no votar, en la anterior, los apoyos fueron, sumando las dos candidaturas, del 10%.

Este posicionamiento, por parte de los Ayuntamientos, es bastante asombroso, si tenemos en cuenta que los Ayuntamientos deberían actuar de una forma neutral, no posicionándose en relación a Asociaciones o grupos de propietarios, y menos, si estos optan al Consejo Rector.

Finalmente, lo cierto es que la petición del Ayuntamientos carece de sentido, toda vez que pretenden que no se celebre la Asamblea, en base a que el Canal de Isabel II, se ha comprometido a tener el proyecto para Eurovillas para finales de año. Esto es, en base a un futurible, absolutamente incierto, que además, se podría retrasar. Obviando además, que de darse dicha circunstancia, dicho proyecto debería ser analizado, lo que nos metería, como mínimo, en enero o febrero de 2016, siempre que el Canal respetara los plazos de entrega que ha indicado. Sin que por otro lado exista ningún problema, en que de ser necesario que la Asamblea se pronuncie, se convoque la correspondiente Extraordinaria, que tanto el Consejo Rector, como los propios propietarios pueden instar, y que además podría ser monográfica, lo que permitiría a la Asamblea un mayor estudio y debate de la cuestión sometida a su consideración.

2º. Por lo que respecta, a la FALTA DE GARANTÍAS en el proceso de elección de cargos:

El proceso no es como se narra por el recurrente, sino como esta parte detalla en el apartado V, de la alegación tercera de este escrito, y que se da por reproducido. Debe insistirse, en que los Estatutos –que son de obligado cumplimiento, le gusten o no al recurrente—, expresamente establecen en su artículo 14.2, ISICI "representación por escrito y para cada reunión", por lo que no pueden exigirse más requisitos, cuando la norma estatutaria regula de forma expresa la cuestión. Si los Estatutos hubieran querido que se exigiera otro tipo de



documentación, lo diría. No lo dice, por lo que la exigencia de más documentación, implicaría la posibilidad de impugnar dicha forma de proceder.

En modo alguno resulta de aplicación la Ley Electoral General, ni siquiera supletoriamente, a una Entidad de Conservación, de conformidad a la Sentencia del Tribunal Supremo que se ha menicionado y a las alegaciones referentes a la cuestión que se han realizado. El Legislador, en la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que será de aplicación la misma si los Estatutos expresamente así lo establecen, lo que supone la afirmación del Legislador de que la figura o entidad jurídica más próxima a una Entidad Urbanística de Conservación, serían las Comunidades de Propietarios. No se trata de una votación política, sino de la elección por los titulares de una serie de derechos patrimoniales, de los miembros que van a integrar su Consejo Rector.

Es rigurosamente falso, que el canje de las papeletas de asistencia por las de votación se haga sin ningún tipo de control. El canje sólo se realiza tras la aportación por el propietario de la papeleta de asistencia original, y el portador de la misma sólo la puede tener si es el titular, y como tal se ha acreditado ante el empleado de Correos, que necesariamente pide al receptor su identificación, dado que se remiten siempre por correo certificado. El propietario puede nombrar un representante, tal y como dicen los Estatutos, por escrito, en cuyo caso, usa la propia papeleta para designarlo, y a éste, el personal de la Entidad sí le requiere que se identifique, comprobándose de esta forma que la papeleta de votación la recibe la persona (representante) que el titular ha designado.

Hay que tener en cuenta, que el artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal, que según el Legislador es la regulación más adecuada por similitud, establece que basta un escrito firmado por el propietario para dar por buena la representación del mismo. En la Entidad se exige no ya cualquier escrito, sino la tarjeta de asistencia que se ha mandado al propietario, por lo que se está siendo mucho más riguroso. Además, se pide el DNI al delegado, para que se responsabilice de que la firma es del delegante.

El sistema impide que se expidan dos papeletas de voto por una misma propiedad. Posteriormente, las papeletas de voto, que llevan la propiedad, el nombre y coeficiente del titular, son introducidas en la urna. En las papeletas, y a los efectos de tramitar el recuento Informático, se añade un código de barras que identifica al propietario y titular, y otros, en virtud del cual se puede leer lo votado con un escáner de mano. Obviamente, la tarjeta de asistencia tiene que ser entregada al recogerse la papeleta de voto. Se trata de evitar que algulen pretenda coger los votos dos veces, y por otro lado, con ese ácto, se le tiene por asistido.

Todo el proceso, el día de la Asamblea, es supervisado por un Notario, por dos interventores designados por la Asamblea, y por observadores de las candidaturas que se presentan. Estos verifican como el personal de la Entidad, va escaneando los votos, que efectivamente se cuentan informáticamente por el ordenador.

Son los propios empleados de la Entidad, y por ende al servicio de todos los propietarios y no del Consejo Rector, los que van pasando el escáner por cada papeleta. Primero por el código que identifica al titular y la propiedad, y después por los códigos marcados, que indican lo votado. Los datos, a través de 3 ordenadores, pasan a un sistema informático que efectúa el recuento total, que se imprime, junto con una relación de todas las papeletas leídas. La impresión de votos totales y el listado se introducen en la urna, que queda sellada. Los datos del ordenador se destruyen con posterioridad, lo que garantiza el secreto.

Gracias al sistema de lectura a través de los Códigos de Barras, el recuento se puede hacer en ese mismo día y con mayor fiabilidad que un recuento manual. De no hacerse así, se tardarían días, por lo que no podría informarse de los resultados a la Asamblea. La inmediatez con que todo se gestiona, hace que disminuyan las posibilidades de algún tipo de alteración en la urna, al poder estar presentes en todo momento los observadores, interventores, el Notario, y los propios propietarios, dado que para evitar quejas se hace en presencia de los existentes.

Adviértase, que no se trata de ir contando papeletas a favor de una candidatura o grupo, como ocurre en unas elecciones municipales o estatales, sino de contabilizar porcentajes de participación, habiendo más de 50 distintos, y teniendo la papeleta diversas opciones. A pesar del uso de los ordenadores, el proceso dura horas, y hasta las 15 horas no se tuvieron los resultados.



Las parcelas que han intervenido se relacionan en un listado que genera el ordenador de todas las propiedades cuyas papeletas son leídas, y que conforme a como consta en el Acta del Notario, se introduce dentro de la urna tras el recuento, quedando sellada.

No existe inconveniente, en que el programa informativo que se usa para comprobar el recuento se verifique. Tampoco existiría problema, en usarse por la Entidad un software o programa facilitado por la Comunidad de Madrid, siempre que sea igual de ágil, se garantice la eliminación de los datos y la total confidencialidad de lo votado.

Son muchos los propietarios, que tras acudir a efectuar el canje de la tarjeta de asistencia por la de votación, hacen entrega de ésta al Presidente u otros miembros del Consejo, en aprobación a su gestión. Es por ello que muchas de las papeletas empleadas por el Presidente no lleven la firma de los propietarios. Entre estos, están un importante núcleo de propietarios que tienen muchas parcelas, de ahí que con pocas personas, se tenga un elevando nivel de representación.

No es cierto que el Consejo Rector pueda disponer de las tarjetas que no han sido retiradas, dado que éstas se pueden usar hasta escasas horas antes de la votación, por lo que físicamente no da tiempo a realizar dichas operaciones, que además requerirían la intervención de los empleados de la Entidad, que están al servicio de todos los propietarios, encontrándose los miembros del Consejo Rector en la Asamblea. Por otro lado, el propio sistema detecta cuando ya se ha expedido una papeleta de votación, de forma que no puede haber dos duplicadas

En cualquier caso, todo puede ser fácilmente verificable con la apertura de la urna de votación, la cual queda precintada y a disposición de la Comunidad, estando incluso dispuesto este Consejo Rector a que se produzca su apertura vía notario o autoridad, al objeto de comprobar la veracidad de lo expuesto, siempre y cuando se garantice la confidencialidad de la información y los gastos no se asuman por la Entidad, que ya tiene bastante mermadas sus arcas. En este sentido, ya en años anteriores se depositó en el Registro de esta Conserjería la urna.

Por todo lo expuesto, no se sostienen las dudas que se plantean por el recurrente, que ha asumido las que en años anteriores se venían poniendo de manifiesto por las Asociaciones. Obviamente, "si se quieren ver fantasmas", se verán, pero las garantías son amplias, y todo se realiza como imponen los Estatutos, sin establecer cargas innecesarias ni dificultar la posibilidad de asistencia y representación, que ya es de por si escasa. Además, tampoco se entienden estas sospechas, cuando la diferencia es tan amplia, debiendo resaltarse, que el Consejo Rector reelegido, ha triplicado a la segunda candidatura más votada.

Lo que en realidad hay, es un intento por parte de las Asociaciones, y ahora parece que también por parte de los Ayuntamientos, de cuestionar el proceso, con la finalidad de poner trabas a la delegaciones, que no son favorables a las Asociaciones, y por otro lado, de conocer quiénes son los propietarios que apoyan al Consejo Rector, para actuar sobre ellos e intentar convencerles de que cambien el sentido de su voto o no entreguen representaciones al Consejo Rector.

En este sentido, nos consta, que concejales de Nuevo Baztán y el propio Alcalde, han estado llamado a propietarios para pedir el voto a otra candidatura.

QUINTA.- A modo de resumen, es de destacar que la Entidad ha actuado con escrupuloso respecto a la normativa que le resulta de aplicación, en especial los Estatutos de la Entidad. Si bien es cierto, que existen otras muchas formas posibles de articular la designación de un Consejo Rector de una Entidad Urbanística, lo obligado es hacerlo conforme a como indicah los Estatutos (salvo que se reformen). Actuar en otro sentido, sería motivo de Impugnación por parte de otros propietarios, precisamente por no respetar el sistema lo establecido en los Estatutos.

El recurrente yerra al confundir la designación de unos representantes para la gestión de derechos patrimoniales, con la elección de cargos políticos, no resultando de aplicación a la Legislación Electoral, tanto porque el legislador equipara las Entidades a la Ley de Propiedad Horizontal, como porque los principios esenciales de la legislación electoral no pueden aplicarse a la elección



del Consejo Rector de una Entidad donde votan personas físicas y jurídicas, y lo hacen no de modo personal, sino por coeficiente.

El legislador entiende viable y recomendable que se aplique la Ley de Propiedad Horizontal a una Entidad Urbanística si así expresamente lo establecen sus Estatutos. En caso de la ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION DE EUROVILLAS, existente unos Estatutos y una norma consolidada por los años, que por otro lado, superan con mucho las garantías que establece la propia Ley de Propiedad Horizontal, en lo que respecta a convocatoria, delegación de voto, forma de participación, derecho a ser elegido, recuentos, y en definitiva, resultan infinitamente mayores las garantías que se adoptan en el seno de la Entidad.

Obviamente, si hay quien quiere ver fantasmas, habrá quien los verá, pero lo cierto e innegable, es que quién ha votado, de qué forma y en qué sentido, puede incluso verificarse, con la apertura de la urna sellada y precintada, en la que se ha depositado todo lo necesario para ello.

SEXTA.- Se acompaña la siguiente documentación referida al asunto:

- Acta del Consejo Rector de 16 de mayo de 2015, por la que el Sr. Presidente Informa de la convocatoria de la Asamblea, y facilita el orden del día, probándose por el Consejo las normas de la Asamblea. (*documento 1*)
- Convocatorias, con el correspondiente orden del día, remitidas a la Comunidad de Madrid, Ayuntamientos y propietarios. La convocatoria incorpora las normas por las que se rige la Asamblea, para su conocimiento por todos los propietarios. (documentos 2, 3, 4 y 5)
- Primera hoja, de la relación de cartas certificadas, correspondientes a la remisión de las convocatorias. (*documento 6*)

Por todo ello,

SOLICITA a Vd. que teniendo por presentado este escrito y al suscribiente por parte en la representación y mandato que ostenta, para entenderse con él las sucesivas diligencias y notificaciones, se sirva admitirlo y conforme a lo expuesto,

proceda a la desestimación del recurso de alzada, confirmando la legalidad de la resolución de la Convocatoria de la Asamblea.

Madrid a 11 de junio de 2015

SR. JEFE DEL AREA DE RECURSOS E INFORMES
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMUNIDAD DE MADRID