

INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE EUROVILLAS, PROPUESTA POR LA CITADA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

ANTECEDENTES.

Con fecha 29 de julio de 2016 ha tenido entrada en esta Dirección General escrito presentado por D. Rafael , actuando en representación de la Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización de Eurovillas, situada en los términos Municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo.

Dicho escrito se remite al encargado del Registro de Entidades Urbanísticas de Conservación de esta Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio y se señala que con fecha 28 de junio de 2016, la Asamblea General de la entidad, adoptó acuerdo aprobando la propuesta de modificación de los Estatutos vigentes de la entidad, cuya última redacción es la aprobada por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 19 de Mayo de 2014.

La modificación consiste en añadir un nuevo apartado al artículo 14, donde se regulan nuevas cuestiones referentes a la constitución de la Asamblea General, delegaciones de asistencia en terceros, desarrollo de las sesiones de la Asamblea, y votación en la elección de miembros del Consejo Rector.

Así mismo en el escrito se insta al encargado del Registro a que proceda a inscribir la modificación estatutaria aprobada por la Asamblea General.

El escrito se acompaña de certificado del secretario de la Entidad sobre el acuerdo adoptado en relación a la modificación de estatutos y copia del Acta de la sesión de la Asamblea.

MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS QUE SE PRETENDE.

Conforme a la certificación remitida, la modificación de Estatutos aprobada por la Asamblea, es la siguiente:

- 1- El artículo 14 hoy vigente dice cuanto sigue:





Comunidad de Madrid

"CONSTITUCIÓN

1. *La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, o por representación por escrito y para cada reunión, socios de la Entidad de Conservación que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas.*
 2. *Se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida una hora desde la primera, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan."*
- 2- A ese artículo, tal cual está redactado se le añade un apartado 3, que quedaría redactado como sigue:
- "3. La asistencia a la Asamblea se realizará con sujeción a las siguientes normas:*
- a) *El propietario o sus representantes, para asistir a la Asamblea, deberá entregar previamente la tarjeta de asistencia o representación que se adjuntarán a la convocatoria, exhibiendo su documento nacional de identidad o pasaporte, y, en el caso de menores, personas jurídicas y cotitulares, documento público bastante.*
 - b) *Los propietarios que no reciban la carta certificada y tengan conocimiento de la convocatoria, pueden presentarse en el domicilio de la Entidad, antes de la celebración de la Asamblea, con el fin de obtener su tarjeta de asistencia o delegación.*
 - c) *Para efectuar las delegaciones de asistencia en terceros, se tendrá que entregar dicha tarjeta que se adjuntará a la convocatoria, siendo válidas únicamente las enviadas por la Entidad.*
 - d) *Al objeto de facilitar la tramitación y posterior desarrollo del acto, se prestará el servicio de recogida de las tarjetas de asistencia o representación y su canje por la papeleta de votación, durante los 5 días no festivos anteriores a la Asamblea, en las horas normales de apertura de la oficina de la Entidad, y el día de la celebración desde la hora de la primera convocatoria hasta dos horas después, en que se cerrará ineludiblemente esa posibilidad.*





Comunidad de Madrid

e) *Respecto a la renovación de miembros del Consejo Rector, en las papeletas de votación que habrán de cumplimentar los asistentes, únicamente se identificarán con el nombre del grupo, aquellas candidaturas que se hayan presentado 10 días antes de la celebración, las restantes que deseen optar serán identificadas con una letra en orden de llegada.*

f) *Para el resto de cuestiones que puedan surgir en el desarrollo de la Asamblea se estará a lo establecido por estos Estatutos y, en consecuencia, a la calificación del Presidente del Consejo Rector, según el artículo 15 y concordantes”.*

CONSIDERACIONES SOBRE LA MODIFICACIÓN QUE SE QUIERE LLEVAR A CABO.

A- Antes de entrar en el fondo del asunto, debe precisarse, que aunque el escrito del representante de la Entidad, se dirige al encargado del Registro de Entidades, y se insta a que se inscriba la modificación estatutaria, el mismo debería haberse dirigido a la Secretaria General Técnica de ésta Consejería, para que previos los trámites que sean pertinentes, se apruebe la modificación propuesta.

Así, conforme establece el Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 2.6 de los propios estatutos de la Entidad, no se puede llevar a cabo la inscripción solicitada hasta que la modificación propuesta no sea aprobada por el órgano competente de la Administración actuante, en este caso, el Consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del territorio.

Con base en lo anterior, este informe se lleva a cabo, a efectos de llevar a cabo esa aprobación.

B- En cuanto a la forma y técnica empleada:

1- El artículo 14 regula, según los Estatutos, la Constitución de la Asamblea, sin embargo el nuevo párrafo que se introduce en el artículo 14, aunque se encabeza diciendo, *“la asistencia a la asamblea se realizará con sujeción a las siguientes normas”*, de su contenido se desprende que se refiere a cuestiones variadas, que nada tienen que ver con esta constitución de la Asamblea. Se tratan cuestiones diferentes que se entremezcla con esta constitución de la Asamblea, generando cierta confusión.





Comunidad de Madrid

- 2- El nuevo apartado se refiere a varias cuestiones relativas, a la válida asistencia de propietarios, a la delegación de asistencia en terceros, a cuestiones relativas a la convocatoria de la Asamblea, posibles defectos en la misma y su subsanación para asistir a la Asamblea, al desarrollo de las sesiones de la Asamblea y a cuestiones relativas a la votación de miembros del Consejo Rector.

Según los actuales estatutos, todo cuanto se refiere a la Asamblea General se encuentra regulado en el Capítulo III, Sección 1ª, artículos 11 a 16.

Estos artículos se refieren respectivamente a, composición de la Asamblea, facultades, convocatoria, constitución, adopción de acuerdos, actas y certificaciones.

Visto el contenido de las novedades que se introducen en la propuesta de modificación, estas afectan además de al artículo 14, al 13, que se refiere a la convocatoria de la Asamblea y al 15, que se refiere a la adopción de acuerdos. Así mismo, el contenido de algunos párrafos hace referencia a cuestiones hoy no reguladas en los Estatutos.

De ello deriva que, para que sean comprensibles los Estatutos debería haberse llevado a cabo una técnica sistemática de los temas que son objeto de nueva regulación, introduciendo en distintos artículos el nuevo contenido, en función a los temas que deben ser regulados e incluso incorporando nuevos artículos que regulen de forma coherente las nuevas cuestiones a establecer, como el desarrollo de las sesiones de la Asamblea, la forma de llevar a cabo las delegaciones de asistencia y votación de terceros o el procedimiento que debe llevarse a cabo para presentar candidaturas a elección de miembros del Consejo Rector.

Carece de sentido que un artículo que solo regula la válida constitución de la Asamblea General, introduzca párrafos donde se prevén cuestiones que nada tienen que ver con esta constitución, entre ellos:

El nuevo párrafo b, que establece: *“Los propietarios que no reciban la carta certificada (se deduce que se refiere a la notificación de la convocatoria, aunque nada se dice) y tenga conocimiento de la convocatoria, pueden presentarse en el domicilio de la Entidad, antes de la celebración de la Asamblea...”*.

Con independencia de lo que se diga respecto de su contenido, más tarde, sin duda ninguna, éste párrafo para que sea comprensible debería haberse





Comunidad de Madrid

introducido en el artículo 13 que se refiere de forma expresa a la convocatoria de las sesiones, como debe llevarse a cabo, así como el contenido de la misma.

El nuevo párrafo d, establece: *"Al objeto de facilitar la tramitación y posterior desarrollo del acto, se prestará el servicio de recogida de las tarjetas de asistencia o representación y su canje por la papeleta de votación, durante los cinco días no festivos anteriores a la Asamblea, en las horas normales de apertura a la oficina de la Entidad, y el día de la celebración desde la hora de la primera convocatoria hasta dos horas después, en que se cerrará ineludiblemente esta posibilidad."*

Este párrafo, con independencia de lo que más tarde se dirá, nada tiene que ver con la constitución de la Asamblea General, sino que es más propio, o de un nuevo artículo, que regule el desarrollo del acto o de una modificación del artículo 15, que se refiere a la adopción de acuerdos.

El nuevo apartado e, establece: *"Respecto a la renovación de miembros del Consejo Rector, en las papeletas de votación que habrán de cumplimentar los asistentes, únicamente se habrán de identificar con el nombre del grupo, aquellas candidaturas que se hayan presentado 10 días antes de la celebración, las restantes que deseen optar serán identificadas con una letra en orden de llegada."*

Este apartado regula una cuestión nueva, que tampoco tiene que ver con la válida constitución de la Asamblea. Se trata de regular como deben votarse las nuevas candidaturas de miembros del Consejo Rector, imponiendo cuestiones relativas a cuando y como se han de presentar las candidaturas.

Los Estatutos vigentes, nada regulan sobre este tema, por lo que si se introduce, debe hacerse una regulación completa, que de coherencia al texto de los estatutos.

Esta nueva regulación, además debería introducirse en el artículo 17, que habla de la designación de los miembros del Consejo Rector.

Por último el nuevo apartado f que establece: *"Para el resto de cuestiones que puedan surgir en el desarrollo de la Asamblea se estará a lo dispuesto en los Estatutos..."*.





Comunidad de Madrid

Este apartado, tampoco tiene nada que ver con la constitución de la Asamblea, pero además, no se tiene en cuenta que los Estatutos nada regulan respecto al desarrollo de las sesiones de la Asamblea, por lo que si se quiere establecer una regulación sobre este tema, debería implantarse una regulación completa, que haga comprensible el texto.

- 3- Además, la propuesta presentada carece de memoria que justifique los motivos que llevan a la nueva normativa, ni los problemas que con ella se pretenden solucionar. Tampoco existe una exposición de motivos que ayude a interpretar y entender que pretende la nueva legislación.

Por todo cuanto se ha señalado, no se mejora el texto de los estatutos hoy vigentes, al contrario queda un nuevo texto confuso, que generará inseguridad jurídica.

- C- En cuanto al contenido del nuevo párrafo:

Con independencia de lo señalado en el punto anterior, el nuevo párrafo que se propone, adolece de varios defectos sustantivos:

- 1- Se introduce un sistema para la asistencia a las sesiones de la Asamblea, así como para la recogida de papeletas y votaciones, complejo y poco comprensible, que no responde a los principios de buena regulación establecidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, debiendo primar a la hora de normar los principios de simplicidad, claridad y transparencia.
- 2- Según los antecedentes que existen en esta Consejería, en la Entidad de Conservación a la que nos estamos refiriendo, existe desde hace tiempo una importante conflictividad, en relación a la asistencia y votación de propietarios representados por terceros, existiendo números e importantes recursos interpuestos contra votaciones en los que constantemente se alega falta de transparencia e imposibilidad de controlar el número de asistentes y la forma de la votación.

Sin embargo, regulándose en el nuevo apartado c, cómo deben efectuarse las delegaciones de asistentes en terceros, nada se dice, o al menos no deja claro cómo debe acreditarse esa delegación, dejando que la conflictividad se mantenga.





Comunidad de Madrid

Cuando se actúa en representación de otro u otros, conforme establecen las reglas generales para la representación de personas, en órganos colegiados, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, exige como requisitos necesarios la autorización del que delega en la persona delegada, debiendo estar esta autorización debidamente firmada por el que delega y teniendo que acompañarse de una copia de su DNI o pasaporte. Esta circunstancia, en la modificación introducida no queda clara, debiendo ser una de las cuestiones de interés general que deben primar en esta modificación de estatutos. Es decir, ya que se modifican los estatutos, esta modificación debe tender a solucionar los conflictos jurídicos que han planteado las anteriores redacciones.

Por último hay que señalar, que la nueva regulación que se introduce, limita derechos para la asistencia y votación de propietarios, sin que se tenga en cuenta, tampoco las nuevas reglas que establece la legislación estatal, respecto a la posibilidad de asistir y votar que tienen los propietarios, mediante la utilización de medios electrónicos. No adaptándose la nueva regulación a la obligatoriedad del uso de estos medios por las Entidades públicas.

CONCLUSIÓN

En base a cuanto se ha señalado, se considera que la modificación de Estatutos propuesta por la Entidad de Conservación de Eurovillas, no cumple el principio de seguridad jurídica, que exige la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, debiendo modificarse su forma y añadirse aquellos requisitos y contenidos, que den esta seguridad jurídica, definiendo unos procesos de asistencia, constitución, celebración de las sesiones y votación, concreto y fácil de comprender, que mejoren el texto actual, no den lugar a la interpretación, resuelva los problemas existentes en la Entidad sobre los que constan antecedentes en esta Consejería, y fundamentalmente cumpla con los requisitos establecidos por la Ley de Transparencia, y la de Procedimiento Administrativo Común, respecto de la elaboración de normativa, administración electrónica y derechos de los interesados.





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ADMINISTRACIÓN LOCAL
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Por tanto, se propone que se requiera a la Entidad de Conservación de Eurovillas, para que modifique la propuesta en el sentido señalado, y complete la misma con una memoria que justifique la necesidad y su motivación.

Madrid, 24 de octubre de 2016
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
NORMATIVA URBANÍSTICA

Firmado digitalmente por BEATRIZ LOBON CERVIA

Fdo.: Beatriz Lob

VºBº

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: José Tortos



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202512120188870449878