**A LA ATENCION DE:**

**Dª Paloma Martín -Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid**

**Dª Gema Pacheco- Alcaldesa del Ayuntamiento de Nuevo Baztán**

**Dª Lucila Toledo- Alcaldesa del Ayuntamiento de Villar del Olmo**

**D./Dña** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, propietario de finca urbana, situada en la **C/Avd**.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en la Urbanización de Eurovillas, en su condición de miembros de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas (EUCE) y en ejercicio de mi derecho legítimo y como mejor proceda en Derecho, presento la siguientes

**ALEGACIONES:**

**PRIMERA:** Que la **Comunidad Autónoma de Madrid**, a través de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y **los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo** son la **administración actuante** y deben velar por el cumplimiento de la ley, el ordenamiento jurídico, las sentencias de los tribunales de justicia, los estatutos de la EUCE y la administración leal de la entidad.

**SEGUNDA:** Que recientemente se han recibido las ORDENES- RESOLUCIONES de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, **ORDEN** Nº **1945/2022** sobre el recurso de alzada RA 10-1771-122.4/21, **ORDEN** Nº **2309/2022** sobre la resolución del recurso de alzada RA 10-1771-131.5/21, en relación con los **Recursos de alzada sobre la convocatoria y celebración de la Asamblea General Ordinaria de 2021** de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas (EUCE), celebrada el día 3 de julio de 2021.

**TERCERA:** Las resoluciones de estos, como ustedes ya conocen, pues han sido parte en el procedimiento, han sido **de aceptación de los recursos de alzada planteados y la anulación de la convocatoria y celebración de la citada asamblea y por consiguiente de todos los acuerdos aprobados en la misma.**

**CUARTA:** Las propias ordenes indicadas en la alegación SEGUNDA, recogen de manera clara y rotunda irregularidades en la convocatoria y celebración de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas del año 2021, celebrada el día 3 de julio de 2021.

Ha quedado suficientemente acreditado por las resoluciones de la Consejería los siguientes aspectos:

**1: La ECE en una entidad de derecho público**, tal como establece el artículo 137, apartados 1 y 2, de la Ley 09/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid,

*Art. 137.1.-* Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho *público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.*

*Art. 137.2 Se rigen por sus estatutos en el marco de la presente ley y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.*

**2:** La disposición final cuarta de la Ley 2/2021, de 29 de marzo de 2021 de medidas urgentes, cabe deducir que **dicha regulación estaba prevista para su aplicación a *“personas jurídicas de derecho privado”*.**,

Tal como he indicado en el punto anterior, no es el caso de las entidades urbanísticas de conservación.

**3:** El Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo prevé la posibilidad de celebrar excepcionalmente reuniones *“si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021”,* permitiendo la reunión por video conferencio o conferencia telefónica múltiple siempre que se cumplan los siguientes requisitos: ”*a) Todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y b) El secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta”*

Por todo ello, ha quedado manifiestamente demostrado que, en la convocatoria a la asamblea, en su orden del día, **no se expresa ni la urgencia ni la excepcionalidad**.

**No se acredita el cumplimiento del requisito previsto en el apartado b) del artículo 3 del real Decreto-Ley 8/2021, relativo a que el secretario reconozca la identidad de los asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.**

Así mismo ha quedado acreditado **la irregularidad en la votación como consecuencia de que se hubiera iniciado la votación antes de concluir la asamblea**.

4**.- Se ha acreditado y constatado que se realizó la asamblea (una vez más) sin un censo o listado previo de todos los propietarios que forman parte de la entidad**, lo que impide el control de esta a los propietarios y candidaturas al Consejo Rector y poder ejercer sus derechos de control, publicidad e igualdad de oportunidades y defensa de los derechos de todos los propietarios.

**QUINTA. 1:** Que la celebración de la Asamblea General Ordinaria de 2021 (ahora anulada), ha originado una serie de **GASTOS,** que soportamos todos los propietarios con nuestras cuotas periódicas, destinadas al mantenimiento y conservación de la urbanización, **generando un perjuicio económico para la EUCE y para todos los propietarios** en general.

**QUINTA.2:** En este momento debo y quiero profundizar en el análisis del Régimen Jurídico de la EUCE y de las cuotas de conservación. La regulación de las entidades de conservación como he indicado en la alegación CUARTA, en la Comunidad de Madrid, está regulada en los artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), modificada por la Ley 1/2020, de 8 de octubre. También rige de forma supletoria los artículos 24 y siguientes del reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real decreto 3288/1978 (RGU), que a su vez las califica de entidades urbanísticas colaboradoras.

Según esta normativa, las entidades urbanísticas de conservación son **entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines**, aunque compuestas por particulares, que tienen por objeto **la conservación de la urbanización**, que se rigen por sus estatutos en el marco de la Ley del suelo y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística

La determinación más contundente de la naturaleza pública de las entidades de conservación, se realiza en la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Junio del 2010, en el que se determina que la jurisdicción de los conflictos que surjan en las entidades de conservación, corresponden al Orden Administrativo, por formar parte de la Administración Pública como auto-administración, bajo supervisión y tutela de la propia Administración, tal y como se recoge en el Fundamento Jurídico Undécimo donde se hace referencia al Auto de Tribunal Supremo de la Sala Especial de Conflictos de fecha 24 de octubre del 2005, que considera en su fundamento de derecho tercero que **las Entidades Urbanísticas de colaboración forman parte de la Administración Pública.**

Asimismo, conviene recordar que la financiación de las entidades de conservación se realiza con las **cuotas de conservación** y la obligación de cada uno de los miembros de realizar en aportación económica, cuota, para satisfacer los gastos que resulten del cumplimiento de conservar las obras de la urbanización y se refleja en el presupuesto anual, que debe de ser **ratificado por la Administración actuante** y debe de considerarse como una obligación de carácter periódico. No podrán considerarse gastos que no correspondan a sus fines, pues se estaría vulnerando la legislación y asumiendo obligaciones indebidas.

Cuestión que en nuestra opinión se viene produciendo de forma sistemática en la EUC de Eurovillas, utilizando partidas presupuestarias para el pago de conceptos, que nada tienen que ver con la función de conservación, en particular las referidas a pagos de abogados y procuradores para la impugnación de las resoluciones de la administración actuante y ante los tribunales de justicia.

**SEXTA:** Que estos **GASTOS** debieron haberse evitado, pues el propio Consejo Rector reconoce que su celebración, puede no ajustarse al caso de una entidad de conservación urbanística. Y que, en este mismo sentido, propietarios presentaron recurso de reposición ante el propio Consejo Rector de la EUCE, a fin de evitar perjuicios mayores, como así finalmente se ha producido.

**SEPTIMA:** **No existe una voluntad por parte del Consejo Rector actual**, de nuevo en situación irregular, **de cumplir con las resoluciones del Tribunal Superior de Justicia de Madrid,** en relación con la falta de transparencia en el desarrollo de la asamblea y en especial en la elección del Consejo Rector, por las que fueron anuladas las asambleas generales ordinarias de los años 2016, 2017, 2018 y 2019, como se ha evidenciado con la celebración de la Asamblea General Ordinaria del 2021 y cuyas irregularidades ya fueron puestas de manifiesto en los Recursos de Alzada presentados por propietarios y que como se han indicado en el punto segundo, han llevado a la anulación de la convocatoria, celebración de asamblea y de los acuerdos en ella aprobados, por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Las Sentencias a las que nos referimos en el párrafo anterior dictadas por el TSJ de Madrid son la Sentencia nº 186/2020 de 12 de marzo de 2020 (recurso de apelación nº 331/2019) en relación con la Asamblea celebrada el 28 de mayo de 2016, la Sentencia nº 404/2020 de 24 de julio de 2020 (recurso de apelación nº 1489/2019) en relación con la Asamblea celebrada el 7 de octubre de 2017 y la Sentencia nº 592/2020 de fecha 20 de noviembre de 2020 en relación con la Asamblea celebrada el 6 de abril de 2019.

Y en relación con la Asamblea General Ordinaria celebrada en fecha 6 de julio de 2018, cabe manifestar que la misma ha sido declarada nula mediante la Orden nº 1363/2018 (convocatoria y acuerdos adoptados en la misma) dictada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid debido a la impugnación realizada por parte de la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Villar del Olmo.

En las citadas sentencias y en la Orden nº 1363/2018, se pone de manifiesto que existe una quiebra esencial del procedimiento a seguir por parte de la E. U.C. Eurovillas, lo que conlleva a una invalidez de los actos emanados de la misma en virtud del artículo 47.1 a) y e) de la Ley, y vienen a ratificar **la nulidad de los acuerdos de las Asambleas Generales Ordinarias celebradas en los años 2016, 2017, 2018 y 2019.**

**OCTAVA:** Asimismo, como se recogen en la ordenes-resoluciones citadas, no se publicó con carácter previo el **CENSO** de la relación de propietarios y ni se facilitó a la candidatura alternativa que se presentó a la elección del Consejo Rector, tal como también se acreditó en los recursos presentado por los propietarios, destacamos los siguientes: RA 10-1771-131.5/2021 y RA 10-1771-00122.4/2021, vulnerando todo principio básico de transparencia e igualdad de oportunidades de todos los propietarios.

**NOVENA***:* Asimismo, una vez más, debo pronunciaeme en este momento sobre la justificación que se hace por parte de la **Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid** en el Dictamen nº 209/21 cuando expresa el Consejo Rector interino está facultado para convocar la asamblea general ordinaria para la elección de los nuevos miembros del mismo, al no existir un conflicto de intereses acreditado (aunque el conflicto de intereses al que se refiere el Dictamen es en el sentido de que si quienes convocan se presentan también para ser elegidos no existiría tal conflicto de intereses), debo referirme a la posibilidad de que **exista un conflicto de intereses** tal y como ha quedado recogido en el Acta de la Asamblea y en la propia grabación de la misma.

En la Asamblea General Ordinaria de 3 de julio de 2021 y dando respuesta a una consulta realizada por un propietario sobre si existe alguna empresa que haya sido contratada o vinculada, directa o indirectamente, con algún miembro del Consejo Rector, el Presidente respondió *"****en un sitio como Eurovillas, que es un pueblo, todos tienen vinculación directa o indirecta****, con lo que, si se llega a esos extremos, sería todo el mundo. Respecto a contratos, no se ha contratado a nadie, comentado que si, como todos los años, se vuelven a* ***referir a la relación que mantiene con los abogados, volverá a repetirlo como todos los años, y es que los abogados son colaboradores de su despacho****, afirmando que también en la Entidad ha conocido a personas con las cuales ha colaborado, por lo que no tiene nada que ver."*

El conflicto de intereses se manifiesta cuando algún miembro del Consejo Rector tiene dos relaciones que compiten entre sí, lo que pone en peligro el buen funcionamiento de la entidad, así como su leal administración y gestión.

Es por tanto una situación que reviste de la necesidad de aplicar una extremada cautela a la hora de contratar con terceros, que teniendo en consideración las manifestaciones vertidas en la asamblea por el Presidente interino, donde **se presume la existencia de un conflicto de intereses**, acceda a la petición de esta parte y se realice la convocatoria por parte de los entes tuteladores de la E.U.C.E. Eurovillas.

**DECIMA**: Que existe precedente de expediente y resolución del Consejero de Política Territorial de la Comunidad de Madrid de fecha del 24 junio de 1993 por irregularidades cometidas por el Consejo Rector, donde se RESOLVIÓ lo siguiente:

”***Primero****.- Cesar en sus funciones a los miembros que integran el Actual Consejo Rector de la Entidad de Conservación de Eurovillas , quedando disuelto dicho Consejo Rector a partir de esta fecha.*

***Segundo****.- Encomendar la administración de la Entidad de Conservación de Eurovillas, con carácter provisional y hasta la elección por la Asamblea de un nuevo Consejo Rector a los siguientes adminstradores…”*

Por todo ello y con el fin de llevar a cabo la defensa de mis intereses legítimos como miembro de la entidad de conservación y en aplicación del artículo 37 apartado 2) de los estatutos de la EUCE, sobre Responsabilidad de la Entidad ante la Administración actuante

**SOLICITO que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y en virtud del mismo se acuerde:**

**UNO:** La inmediata **intervención de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas** y **CESE del Actual Consejo Rector**.

**DOS:** **Nombramiento de un Gestor** que de manera temporal llevé la **administración ordinaria de la EUCE.**

**TRES**: La **convocatoria por parte de la administración actuante, de una Asamblea General Extraordinaria**, para la elección del Consejo Rector en el que se garantice la máxima transparencia conforme a la Ley.

*A los efectos de la notificación y respuesta pueden dirigirse* ***a D./ Dña \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ C/Avda \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_*** *y/o correo electrónico:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

En Nuevo Baztán a \_\_\_ de agosto de 2022