

certificado 21-09-2022



ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION



REGISTRO SALIDA

Nº:1586

FECHA: 20/09/2022 13:03

Calle Díez nº 22 - 28514 NUEVO BAZTÁN (Madrid)
Teléfono: 918 734 120 - Fax: 918 734 190

D. José Luis

28005 Madrid

Asunto: Recurso de reposición contra la Convocatoria de la Asamblea General de 24 de septiembre de 2022 (RE 920/2022).

Le comunico que, presentado al Consejo Rector el asunto de referencia, con fecha 17 de septiembre de 2022, este ha acordado dictar la siguiente resolución:

Antecedentes:

El propietario interpone recurso de reposición ante el Consejo Rector de la Entidad de Conservación de Eurovillas, todo ello de conformidad al artículo 38.3 de los Estatutos. Solicita la desconvocatoria de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios convocada para el próximo día 24 de septiembre de 2022, al entender, en esencia, que falta el censo previo de propietarios, se incumple o lleva al límite el plazo mínimo de convocatoria, se elimina la tradicional posibilidad de retirar el documento de votación hasta momentos anteriores a la votación y, según se dice, se impide a los propietarios el derecho fundamental a la participación contemplado en el artículo 23 de la Constitución y 30 de los Estatutos de la Entidad, todo lo cual, llevaría a que la convocatoria es nula de pleno derecho. Además, vierte una serie de manifestaciones sobre la existencia de un conflicto de intereses.

Fundamentos:

Como conocen los recurrentes, la Entidad de Conservación de Eurovillas ha venido celebrando sus asambleas anuales con sujeción y respeto a los Estatutos de la Entidad a través de unas prácticas o sistema que, como consecuencia de constantes recursos impugnatorios, fue revisado, validado y reconocido por la Comunidad de Madrid en múltiples resoluciones. La sujeción y respeto de este proceso a los Estatutos y la Ley, también fue reconocida por los Tribunales, si bien, en sentencia no firme, anulada posteriormente, por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Esto ocurrió por sentencias de fecha 4 de septiembre de 2019 y 24 de julio de 2020, en relación a la impugnación de Asamblea General de Propietarios del año 2017, debiendo recordarse que la propia Comunidad de Madrid habida considerado ajustado a derecho el sistema seguido por la Entidad, tanto para la Asamblea de 2017 como para la de 2016.

Las Sentencias dictadas en relación a impugnaciones de la Asamblea de 2016 –como se ha dicho, considerada ajustada a derecho por la Comunidad de Madrid– de fechas 10 de diciembre de 2018 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 7 de Madrid y posteriormente validada con fecha 12 de marzo de 2020 por la Sección Primera del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, al desestimarse el recurso de

apelación contra la anterior, supusieron un punto de inflexión en esta situación. Según estas Sentencias, el sistema y prácticas realizadas en la Asamblea, hasta la fecha siempre consideradas ajustadas a derecho, no lo eran, anulándose por la tanto la Asamblea de 2016.

Es de destacar que ninguna de dichas Sentencias establece cómo deben celebrarse las Asambleas, sino que muy al contrario, constatan que la forma en que se había actuado no se ajustaba totalmente a derecho en relación a alguna cuestión concreta, como por ejemplo que ISICI *"debe informarse en el acta quienes participan y con qué coeficiente de participación"* y en general aluden a una falta de "transparencia", siendo que incluso la del Tribunal Superior de Justicia establece, literalmente, que ISICI *"no corresponde a la Sala determinar en qué manera se debe verificar formalmente ese derecho pues nos debemos limitar a determinar la conformidad o no a derecho de la Sentencia apelada que ha de ser congruente con los pedimentos efectuados en demanda sin perjuicio de que en ejecución de Sentencia se pueda, si no excediera del contenido del fallo, verificar el cumplimiento de lo decidido"*

A raíz de estos pronunciamientos, la revisión de las impugnaciones que estaba sub júdice en los Tribunales o ante la Comunidad de Madrid, asumen este criterio de falta de ajuste a derecho y fallan en similar sentido, pero sin aportar nada nuevo, sobre cómo debe actuarse, limitándose en esencia a transcribir y hacer propio lo ya dicho por la Sentencias que analizan la Asamblea del 2016. Esto ocurre con la Asamblea de 2017 en lo que respecta a la apelación ante el TSJ y las del 2019 y 2021 (en 2020 no se celebró), no así con la del 2018, la cual se declara nula por un puntual defecto de forma, al no convocarse al Ayuntamiento de Villar del Olmo.

La realidad, es que, a un ya de por si parco e inespecífico sistema regulatorio, tanto legal como estatutario, en la Entidad nos encontramos con que, el sistema o práctica que se venía empleando, se entiende, ahora, no ajustado a derecho, pero sin que esté claro qué es lo que exactamente se debe implementar o cómo se debe proceder para que resulte correcto.

Es importante también destacarse, que, conforme a los Estatutos, la Asamblea debe realizarse anualmente (artículo 11. 1º) y según Auto del TSJ de fecha 24 de octubre de 2019, los Estatutos de la Entidad no impiden la continuación de sus representantes aun cuando su mandato hubiera concluido, manifestando en concreto en relación al Tesorero, que sigue en su cargo mientras no sea removido por la Asamblea, lo que evidentemente es extrapolable al resto de cargos. Es por ello que el Dictamen 209/2021, de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que, por el Consejo Rector, que se considera en situación de interinidad, se convoque la Asamblea, para que cese lo antes posible esa extraordinaria situación.

Para la última Asamblea, la celebrada con fecha 3 de julio de 2021, el Consejo Rector, en cumplimiento de la Sentencias y Resoluciones que habían declarado no ajustadas a derecho las asambleas de años anteriores, implementó una serie de reformas en las prácticas y sistema habitual que se venía empleando, buscando cumplir con lo dicho por esos fallos. Bien es verdad que, a la falta de regulación legal y estatutaria, y de concreción por parte de esas resoluciones sobre cómo hay que proceder, se añadió, en esa ocasión, la dificultad derivada de la situación de pandemia, que exigía el cumplimiento de requisitos y recomendaciones especiales.

Por Ordenes 1945/2022 y 2309/2022, la Comunidad de Madrid ha considerado que la Asamblea de 2021 tampoco se ajustó a derecho y por lo tanto se ha anulado, si bien, esta Resolución es ejecutiva, pero no firme, ya que cabe recurso contencioso administrativo.

Aclaradas estas cuestiones, pueden ya analizarse las concretas cuestiones impugnatorias que expone el propietario y que como ya se ha adelantado deben desestimarse.

No es correcto que los miembros del Consejo Rector que ha generado el Acta nº 424 fueran elegidos en asambleas generales anuladas. Los miembros que aprobaron los acuerdos documentados en dicha Acta son miembros que fueron elegidos en Asambleas válidas, anteriores a la del año 2016, aunque habiendo operado en relación a 3 de ellos, su sustitución, de conformidad a lo establecido en los artículos 17.3 y 18.2 de los Estatutos. En un caso, por fallecimiento y en otros dos, por renuncia. Los Estatutos regulan en los citados artículos el sistema para la sustitución de los cargos del Consejo para estos y otros supuestos. Como ha establecido el TSJ y la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, siguen en los cargos los miembros del Consejo elegidos en la Asambleas no anuladas –y por lo tanto sus sustitutos de haber operado esa situación–, si bien, en situación de interinidad, siendo estos miembros los que han y adoptado los acuerdos y aprobado el Acta.

No obstante, debe hacerse constar, que la Convocatoria de Asamblea es una facultad del Presidente del Consejo de conformidad al artículo 13 de los Estatutos, si bien, dado que corresponde al Consejo Rector la proposición de acuerdos a la Asamblea, el Presidente siempre trata la convocatoria con sus integrantes por si quieren proponer alguna cuestión concreta a someter Asamblea, y aprovechando la buena sintonía que existe entre la mayoría de sus miembros, entre todos, se acaba configurando el orden del día de la misma y fijando sus normas de funcionamiento.

Respecto a la fecha de remisión de las convocatorias, efectivamente, se llevaron a Correo el día 6 de septiembre, respectándose con ello el plazo de "15 días de antelación, cuando menos, a la fecha en que deba celebrarse", establecido por los Estatutos de la Entidad. Es la primera vez, que se alega por un propietario, que dicho plazo deba computarse con exclusión de fines de semana y festivos, no siendo además la práctica habitual seguida en la Entidad. Este Consejo Rector, considera que no es así y es suficiente con días naturales, por cuando los Estatutos hablan de 15 días "de antelación" a la fecha de celebración. Todo ello, sin perjuicio de que, en cualquier caso, no puede considerarse un motivo de nulidad, siendo a lo más una mera irregularidad o error no invalidante. Sin perjuicio de todo lo expuesto, no puede este Consejo Rector, sino mostrar sorpresa ante esta alegación, que solo viene a demostrar que hay más interés en buscar bloqueos de funcionamiento y causar perjuicios a los propietarios de la Entidad, que en defender intereses reales y justos.

Las sentencias del TSJ en modo alguno exigen la elaboración y publicación de un censo "previo" de los propietarios. El TSJ se limita a analizar el ajuste a derecho de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso nº 7 de Madrid, primera que declaró nula una Asamblea de la Entidad, y este, solo hace referencia a la incorporación de un listado de asistentes y representados en el Acta de la reunión, en aplicación del artículo 18 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público. Ya para la Asamblea del año pasado, el Consejo Rector, además de hacer esa incorporación en el Acta, decidió facilitar el listado de asistentes y representados al comienzo de la Asamblea, y para

este año, además, se ha publicado a esta fecha un listado previo de propietarios. Aunque el Consejo Rector considera que nada de esto es necesario, se ha decidido implementar estas medidas, para ver si con ello, los propietarios que lo vienen reclamando dejan de seguir impugnando y bloqueando la buena marcha de la Entidad, lo que está en el deseo de todos, entre otras cosas, para evitar los costes de asesoramiento que todo ello ocasiona y de los que, sorprendentemente, el propietario recurrente se queja.

Ya el año pasado, se eliminó la posibilidad de retirar el documento de votación hasta momentos anteriores al inicio de la votación. Muy al contrario de lo que se manifiesta, nada de ello dice el artículo 30 de los Estatutos y mucho menos el 23 de la Constitución. Dicha práctica, como consta en la letra d) de las normas, impide contar con el listado de asistentes y representados al inicio de la Asamblea y por lo tanto facilitar esta información a los propietarios. Por otro lado, los propietarios disponen de un largo plazo para recoger sus tarjetas de asistencia o representación y canje por la papeleta de votación, en concreto desde el sábado 17 de septiembre hasta el viernes 23 o día anterior al inicio de la Asamblea. Al propietario podrá no gustarle esta norma, pero en modo alguno infringe regulación alguna, ni puede afectar al proceso de votación. Si no se hiciera así, el recurso versaría sobre la no posibilidad de conocer al inicio de la Asamblea la relación de asistentes y representados, la cual requiere de tiempo para su elaboración.

Respecto al conflicto de intereses que se alega del Presidente del Consejo y los abogados que vienen prestando servicios para esta Entidad, se aclara al propietario que, corresponde a todo el Consejo Rector y no a su Presidente, decidir qué profesionales asesoran jurídicamente a la Entidad y al propio Consejo. Obviamente, además de profesionales de reputada competencia, deben ser de confianza, como es lógico en una prestación de servicios de este tipo. El Consejo Rector está, al menos hasta la fecha, muy satisfecho, con los servicios prestados por estos profesionales a la Entidad, lo que vienen realizando desde hace muchos años, cuestión que además asegura un excelente conocimiento de las particularidades de la Entidad y de la urbanización. Estos profesionales, no tienen exclusividad en la prestación de sus servicios para con la Entidad, por lo que, pueden prestar servicios o colaborar con el Presidente, otros miembros del Consejo o cualquier propietario de la Entidad, en otros asuntos y en el ejercicio legítimo de su actividad profesional. Es entendible que el propietario prefiera que la Entidad y su Consejo cambiaran a otros profesionales ante el buen servicio y los resultados de los mismos, pero esta decisión es de la exclusiva competencia del Consejo Rector. En cualquier caso, la intervención de los letrados no incide en el funcionamiento de la Entidad, pues se limita a asesorar, siendo las decisiones finalmente adoptadas por el Consejo Rector o su Presidente.

En esta misma línea, debe aclararse que las Asambleas tienen que celebrarse todos los años por lo que no hay incremento de costes, toda vez que se están realizando las mínimas legales. Debe reiterarse lo expuesto anteriormente sobre la insuficiente regulación existente y falta de seguridad jurídica sobre cómo se debe actuar a la hora de celebrarse las Asambleas. Corresponde al Consejo Rector decidir cuándo acude a los Tribunales en defensa de los intereses de la Entidad, lo que por otro lado resulta casi obligado si se impugnan sus Asambleas. Se advierte al propietario, que ni la Entidad, ni su Consejo, van a renunciar a su derecho a ser asesorados y defender los intereses de la mayoría de los propietarios de Eurovillas en los tribunales, considerando que sus alegaciones en este sentido, pretenden coaccionar el ejercicio de este legítimo derecho.

Resolución:

El Consejo Rector, acuerda **DENEGAR**, en base a los fundamentos expuestos, el recurso de reposición formulado, sin que los argumentos expuestos puedan ser admitidos, resultando ajustados a derecho los acuerdos adoptados en el Consejo Rector de 2 de septiembre de 2022 y la convocatoria de la Asamblea General de propietarios para el día 24 de septiembre de 2022, sin que proceda desconvocar la misma.

Según establece el artículo 38.3º de los Estatutos de esta Entidad Urbanística, a partir de la fecha de notificación de este acuerdo, se iniciará un plazo de un mes para poder formalizar, en su caso, el de alzada ante la Comunidad de Madrid previo a la vía contenciosa.

Sin perjuicio de lo expuesto, que recoge el acuerdo adoptado por el Consejo Rector, se pone en su conocimiento, que finalmente, el Presidente de la Entidad, en ejercicio de sus competencias, ha acordado suspender la Asamblea General de Propietarios del próximo día 24 de septiembre, según Comunicado que se adjunta. En consecuencia, el recurso planteado, por causas sobrevenidas, habría perdido su objeto.

En Eurovillas a 17 de septiembre de 2022, atentamente,

El Secretario

Jose Ignacio





COMUNICADO:

Suspensión de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios.

Finalizado el Consejo Rector celebrado este sábado día 17 de septiembre, el Presidente de la Entidad, tras tratarlo con varios Consejeros y el representante del Ayuntamiento de Nuevo Baztán, ha decidido suspender la Asamblea General de Propietarios prevista para el próximo día 24 de septiembre de 2022.

Aunque nadie lo había alegado anteriormente, han sido varios los propietarios que han interpuesto recurso contra la convocatoria, alegando, entre otras razones, que el plazo de 15 días de antelación a la fecha de celebración, que los Estatutos establecen para la remisión de las cartas certificadas convocando a los propietarios, debe entenderse referido a días hábiles, esto es, con exclusión de sábados, domingos y festivos en el cómputo, afirmando por lo tanto la nulidad de la convocatoria, y por ende, de los acuerdos que se pudieran tomar por la Asamblea.

Esta interpretación, si bien no se comparte por la mayoría del Consejo Rector y difícilmente puede generar indefensión a ningún propietario, pues 15 días naturales es tiempo suficiente, para tomar conocimiento de la convocatoria, es innegable que genera inseguridad jurídica, sin que existan pronunciamientos judiciales o administrativos al respecto, y además, ocasiona un elemento de discusión y conflicto que distorsiona las relaciones entre los propietarios y la propia celebración de la Asamblea.

Siendo así, en evitación de cualquier riesgo de que la Asamblea pudiera considerarse nula, a pesar de que el Consejo Rector ha decidido realizar innovaciones en la práctica y sistema de celebración de la misma, con vistas a cumplir con lo exigido por las resoluciones de la Comunidad de Madrid y Sentencias que han anulado las Asambleas de años anteriores, es por lo que, finalmente, el Presidente, en ejercicio de sus competencias y por prudencia, ha decidido la suspensión de la Asamblea.

El Presidente quiere trasladar a todos los propietarios, la compleja problemática existente en lo que respecta a la celebración de las Asambleas, generada por las impugnaciones que algunos propietarios y el Ayuntamiento de Villar del Olmo vienen realizando y que ha llevado a que a un ya de por sí parco e inespecífico sistema regulatorio de las Asambleas, tanto legal como estatutario, en la Entidad nos encontremos con que, el sistema o práctica que se venía empleando, se declara, ahora, no ajustado a derecho, pero sin que esté claro, qué es lo que exactamente se debe implementar o cómo se debe proceder para que resulte correcto.

Es por ello, que se va a gestionar con la Comunidad de Madrid, en tanto que como Administración actuante le corresponde la revisión de las impugnaciones, las cuestiones relativas a la convocatoria y celebración de la Asamblea, para tratar de evitar cualquier cuestión que pudiera dar lugar a una nulidad de la misma, máxime a la vista de las cuestiones tan técnicas que algunos propietarios alegan con claro ánimo obstruccionista, y tras ello, se volverá a comunicar la fecha de celebración de la Asamblea a todos los propietarios, lo que se espera que se pueda realizar a la mayor brevedad.

Eurovillas, 19 de septiembre de 2022

(El Presidente)