

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

C/ Diez nº 22

28514 Nuevo Baztán (Madrid)

RECURSO DE REPOSICIÓN CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE EUROVILLAS 2021

Don, mayor de edad, DNI número con domicilio (a efectos de notificaciones) en....., calle, código postal, en su calidad de propietario de la parcela sita en la avenida/callede la Urbanización de Eurovillas, comparece y de acuerdo con el artículo 38.3 de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas (EUCE) y como mejor proceda en Derecho DIGO:

Que con fecha 16 de junio de 2021 me ha sido enviada notificación con la Convocatoria para la Asamblea General ordinaria de la Entidad de Conservación de Eurovillas a celebrar el día 3 de Julio de 2021.

Que considerando dicha Resolución contraria a Derecho, y lesiva para los derechos e intereses legítimos de quien suscribe, por el presente, interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el acuerdo tomado por el Consejo Rector en situación de interinidad, por el que se aprobó la Convocatoria de Asamblea Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas 2021, en base de las siguientes:

ALEGACIONES:

PRIMERA: SISTEMA DE CELEBRACIÓN. En la notificación de convocatoria, se indica que la Asamblea General Ordinaria 2021 se celebrará “**de forma telemática, a través de la plataforma virtual Canal Youtube**”.

Los estatutos de la EUCE no contemplan en ningún punto de su articulado la posibilidad de celebración de Asamblea General Ordinaria por un procedimiento distinto el de su celebración de forma presencial y física en el lugar, día y hora que se fije (art. 13.3).

SEGUNDA: JUSTIFICACION ANTE COVID19.En la convocatoria de la asamblea se indica que “La Asamblea, **se celebrará de forma telemática** dadas las circunstancias que concurren, con motivo de la pandemia causada por el virus COVID-19, y **al amparo de la Ley 2/2021 de marzo, R.D. Ley 8/2021 de 4 de mayo y Orden 572/2021 de 7 de mayo**”.

En la citada legislación la Ley 2/2021 de marzo en su Disposición final cuarta. *Modificación del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y medidas extraordinarias aplicables a las personas jurídicas de Derecho privado, en el apartado uno, modifica los apartados 1 y 2 del artículo 40 del R.D. Ley 8/2021 de 4 de mayo que queda redactado de los siguientes términos:*

Uno. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 40, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y, una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, las sesiones de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y

a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la persona jurídica. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y, una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, las juntas o asambleas de asociados o de socios podrán celebrarse por video o por conferencia telefónica múltiple siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico.

2. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, los acuerdos de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones podrán adoptarse mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social. Será de aplicación a todos estos acuerdos lo establecido en el artículo 100 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, aunque no se trate de sociedades mercantiles.»

Dos. Se deroga el artículo 42.

Tres.

1. Excepcionalmente, durante el año 2021, a las sociedades de capital previstas en el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se les aplicarán las siguientes medidas: a) En el caso de las sociedades anónimas, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, el consejo de administración podrá prever en la convocatoria de la junta general, la asistencia por medios telemáticos y el voto a distancia en los términos previstos en los artículos 182 y 189 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y del artículo 521 del mismo texto legal, en el caso de las sociedades anónimas cotizadas, así como la celebración de la junta en cualquier lugar del territorio nacional. Además, el órgano de administración podrá acordar en el anuncio de convocatoria la celebración de la junta por vía exclusivamente telemática, esto es, sin asistencia física de los socios o de sus representantes, siempre que se acompañe de garantías razonables para asegurar la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto y se ofrezca la posibilidad de participar en la reunión por todas y cada una de estas vías: (i) asistencia telemática; (ii) representación conferida al Presidente de la Junta por medios de comunicación a distancia y (iii) voto anticipado a través de medios de comunicación a distancia. Los administradores podrán asistir a la reunión, que se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de donde se halle el Presidente de la Junta, por audioconferencia o videoconferencia. b) En el caso de las sociedades de responsabilidad limitada y comanditaria por acciones, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, podrán celebrar la junta general por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico

2. Excepcionalmente, durante el año 2021, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, las juntas o asambleas de asociados o de socios del resto de personas jurídicas de Derecho privado (asociaciones, sociedades civiles y sociedades cooperativas) podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico.

3. Excepcionalmente, durante el año 2021, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, las reuniones del patronato de las fundaciones podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.

4. Excepcionalmente durante el año 2021, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, las sesiones de los órganos de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, y del consejo rector de las sociedades cooperativas podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social. Será de aplicación a todos estos acuerdos lo establecido en el artículo 100 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, aunque no se trate de sociedades mercantiles.

Por su parte la Ley 8/2021 de 4 de mayo, *que no reproducimos por su extensión, en el* **CAPÍTULO II de Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal regula lo siguiente:**

Artículo 2. Suspensión de obligaciones y prórrogas.

1. La obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal quedará suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021.
2. Durante el mismo período, queda igualmente suspendida la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.
3. Durante el mismo período, o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno, aunque a la entrada en vigor del presente real decreto- ley hubiera expirado el plazo legal o estatutariamente establecido.

Artículo 3. Posibilidad de celebrar reuniones.

1. Excepcionalmente, durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse a solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021. Entre los acuerdos que no pueden demorarse se entenderán incluidos en todo caso los atinentes a las obras, actuaciones e instalaciones mencionadas en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que sí requieran acuerdo de la junta.
2. En el supuesto previsto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que:
 - 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.El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador.

3. En el supuesto previsto en este artículo, será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, siempre que puedan cumplirse las debidas garantías de participación de todos los propietarios, identidad del remitente y de recepción de la comunicación.

En estos supuestos, el presidente de la comunidad solicitará el voto a todos los propietarios mediante escrito en el que se hará constar la fecha, el objeto de la votación, que deberá expresarse de manera clara, la dirección o direcciones habilitadas para el envío del voto, y el plazo para emitirlo, que será de 10 días naturales.

El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador y el último día del plazo establecido para la emisión del voto.

A efectos del artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse de forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.

5. A los efectos del artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, será causa de impugnación de los acuerdos adoptados conforme a lo dispuesto en este artículo, el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que en él se establecen.

TERCERA: INAPLICACION DE LA LEY ADUCIDA. La regulación y funcionamiento en la legislación que se cita en la Convocatoria y que hemos reproducido tienen **una naturaleza jurídica y funcionamiento diferentes a la de las Entidades Urbanísticas de Conservación**, por lo que no corresponde aplicar.

CUARTA: En cualquier caso y si por analogía pudiera aplicarse la citada reglamentación, queda manifiestamente claro, que solo podría celebrarse en caso de que el **Secretario** pudiera **CERTIFICAR de forma expresa** que:

La naturaleza urgente de la convocatoria, para tratar un tema que no pudiera demorarse hasta el 31 de diciembre del 2021, circunstancia que no concurre en la convocatoria, a la vista de los asuntos del Orden del día propuestos.

Así mismo, **el secretario deberá CERTIFICAR** lo siguiente:

- 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.**

Cuestión que resulta imposible en la EUCE, en la que existen un elevado número de propietarios de avanzada edad que, por razones de brecha digital, ni tiene los medios necesarios, ni la destreza para seguir de forma adecuada el desarrollo de la asamblea.

La ley es meridianamente clara e indica que **“TODOS LOS PROPIETARIOS”** deben disponer de los medios necesarios, y **bastaría con que solo uno de ellos no los tuviera o no quisiera delegar en otro que si los tuviera para que no se cumpla con el derecho de participación efectiva e igualitaria de todos los propietarios.**

QUINTA: FORMA DE VOTACIÓN En el apartado e) de la referida Convocatoria, se indica **“en las citadas dependencias, existirá una urna para depositar la papeleta de votación, la cual estará disponible el día de celebración de la Asamblea de 10,00 h hasta las 16,00h...”**.

Resulta obvio, que esta forma de votar **no garantiza lo siguiente:**

1.- **Las medidas de protección de los propietarios** con motivo de la pandemia del COVID-19, en el momento de emitir el voto en la urna, en lugar concurrido.

2.- **El horario que se indica INCURRE EN ILEGALIDAD MANIFIESTA**, por cuanto que **la votación no puede iniciarse hasta que no haya concluido la asamblea**, en caso de celebración, puesto que no han sido tratados todavía los puntos del orden del día y los propietarios puedan intervenir y fijar sus posiciones respecto a cada tema sometido a votación.

3.- **No se garantiza el control efectivo** de quien emite el voto, puesto que no existe propietarios y/o interventores de las candidaturas que se presente a la elección de miembros del Consejo Rector, ya que es de suponer, en su caso, que están siguiendo la asamblea desde un lugar privado (razón última para la celebración vía telemática) y fuera, por tanto, del control del proceso de votación.

SEXTA: PARTICIPACION EN LA ASAMBLEA .En el apartado g) de la referida convocatoria indica que *“aquellos propietarios..., que deseen realizar intervenciones durante el acto de la asamblea, deben remitir las mismas mediante.....Dichas intervenciones , se pondrán a disposición de todos los propietarios en la página web de la Entidad,...”*.

Igualmente resulta obvio, que los propietarios no pueden ni enviar, ni conocer, ni participar si TODOS no disponen de los medios necesarios para ello.

SEPTIMA: INHABILITACION CONSEJO RECTOR. La Comisión Jurídica Asesora (C.J.A.) de la Comunidad de Madrid en su dictamen 209/2021 indica que la convocatoria de la Asamblea General, **no puede desconocer las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) y en particular la del 12 de marzo de 2020 (recurso de apelación 331/2019)**

El referido dictamen en su **conclusión** dice lo siguiente: *“ No procede establecer la.....no resultado acreditada la presencia de conflicto de interés”*

Igualmente, resulta evidente que, si a TODOS los propietarios y/o candidaturas que se presenten a la elección de miembros del Consejo Rector, no se les facilitan la misma información, transparencia y sistema de control del proceso de la asamblea y control de la emisión del voto y posterior escrutinio, estaríamos ante un “presunto” conflicto de interés, que provocaría la **nulidad**, nuevamente, de la Asamblea Ordinaria.

Además en su página 19 dice que sí habría un conflicto de intereses siempre que el actual consejo Rector se presentase a su reelección.

Existe **además un Dictamen previo sufragado por ambos Ayuntamientos en el que el catedrático de derecho administrativo Don José María Baño León hace las siguientes consideraciones:**

“Mediante escrito firmado el 19 de julio de 2019, la Secretaría General Técnica responde a dicha solicitud en los siguientes términos:

“En relación con su escrito de fecha 8 de julio de 2019, por el que se solicita que por esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio “se nombre un administrador interino, por el tiempo que resulte necesario, con facultades de administración ordinaria, incluidas la de emisión de certificaciones de impago para instar a la Administración a la exacción mediante providencias de apremio y la de convocatoria de nuevas elecciones, con un mandato que expirará cuando tomen posesión los nuevos miembros del Consejo Rector”, les comunicamos lo siguiente:

- **Mediante Orden 452/2016, de 8 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, se delegó en los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo el ejercicio de competencias atribuidas a esta Consejería como**

Administración Actuante, entre otras, la representación en el Consejo Rector de dicha Entidad.

- Conforme dispone el artículo 5.1.c) de los Estatutos, corresponde a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, en sus respectivos ámbitos territoriales, la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad de Conservación.

- De la Asamblea forma parte un representante de cada uno de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, según el artículo 11 de los Estatutos.

- En el artículo 37 de los Estatutos se refleja que la Entidad de Conservación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los mismos, así como de la propia Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y del Reglamento de Gestión Urbanística.

Este mismo artículo dispone que el incumplimiento por la Entidad de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante a adoptar las medidas disciplinarias correspondientes, incluida la disolución de la Entidad.

A la vista de lo anterior, y teniendo en cuenta la Orden 452/2016, de 8 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, teniendo tanto ese ayuntamiento como el ayuntamiento de Nuevo Baztán delegado el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas esta Consejería como Administración actuante, corresponde a esas dos administraciones el nombramiento del administrador a la que atribuir las facultades de administración que consideren oportunas.”

“En el presente caso, nos encontramos ante la que fuera en su momento la mayor urbanización de Europa. **La Entidad Urbanística de Conservación encargada de la conservación de la misma está siendo gestionada en precario desde hace ya más de 2 años por una junta cuyos cargos han sido anulados en diversas ocasiones por los Tribunales por los vicios acaecidos en las asambleas realizadas para su elección.** Lo que genera una duda razonable sobre la imparcialidad y conveniencia de que sean precisamente dichas personas quienes organicen una nueva asamblea. “

“En este sentido, la pregunta que se plantea y que presenta especial trascendencia es si la Administración actuante – en este caso – los Ayuntamientos de Villar del Olmo y Nuevo Baztán pueden intervenir la Entidad Urbanística de Conservación a los solos efectos de convocar una asamblea que cumpla todas las garantías procedimentales para la elección de los cargos de la Junta de la Entidad.”

“CONCLUSIONES”

Primera.- La Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas se encuentra en una situación de manifiesta ilegalidad dado que no cuenta con los órganos de administración que exigen sus Estatutos y la legislación del suelo de la comunidad de Madrid, al haber sido anulado el nombramiento de todos sus miembros.

Segunda.- Los Estatutos de la Entidad Urbanística **no contienen un procedimiento específico para solventar esta situación.**

Tercera.- Esta situación de ilegalidad **no sólo tiene efectos ad intra sino también ad extra** ya que afecta a los actos dictados por la Entidad durante esta situación por miembros cuyos cargos han sido cesados.

Cuarta.- En la medida en que **nos encontramos ante una entidad de derecho público que se encuentra sometida a una relación de jerarquía frente a la administración actuante (Ayuntamientos de Villar del Olmo y Nuevo Baztán)**, la situación podría solventarse bien entendiendo que dichos municipios pueden sustituir al presidente de la Entidad Urbanística a los efectos de convocar una asamblea (ex art. 15.2 LRJSP), bien entendiendo que dichas corporaciones están facultadas para nombrar una comisión gestora a tal fin (ex art. 45 LBRL en relación con el 182 LOREG).

Quinta.- No obstante, ante la complejidad y particularidad, resulta pertinente **formular una consulta a la Comisión Jurídico Asesora para que aclare las competencias de dichos municipios a los efectos de convocar la necesaria asamblea por la que se elijan los miembros del Consejo Rector de la Entidad.**

Esta es mi opinión que, como siempre, someto a cualquier otra mejor fundada en derecho y que
firmo a fecha de la firma electrónica.”

Por todo lo expuesto, a ese Ayuntamiento **SOLICITO:**

*Que tenga por presentado este escrito y en su virtud por **interpuesto recurso de reposición frente a la indicada Convocatoria y acuerdo ...**, de fecha... , y tras los trámites oportunos, estime el mismo, acordando*

La nulidad de dicho acto y de dicha convocatoria de asamblea General y solicitando que se suspenda la misma como medida cautelar hasta que se resuelva el presente recurso.

Es justicia que solicito En....., ade Junio de 2021

Fdo.: