



### **COMUNIDAD INFORMATIVO**

Se comunica a los propietarios que el pasado mes de enero de 2024 se presentó escrito de alegaciones para dar cumplimiento al requerimiento efectuado por la Concejalía de Obras Públicas, Subvenciones y Entidades Urbanísticas del Ilmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón con ocasión de los **recursos de reposición y de alzada** formulados de forma conjunta por D. J. L. A. G. y D. J. M. S. G, **frente a la convocatoria a Asamblea General de fecha 17 de diciembre de 2023 y frente a la posterior celebración de la misma, así como los acuerdos adoptados en la Asamblea.** En el momento actual el expediente está pendiente de resolución por parte del Ayuntamiento.

En síntesis y dada la extensión del escrito presentado, se resumen las alegaciones a fin de que los miembros de la Entidad puedan conocer los motivos de oposición a los citados recursos, estando a su disposición el escrito y la documentación probatoria anexada al mismo en las oficinas de la Entidad por si desean examinarlo personalmente.

El escrito va dando respuesta a todos y cada uno de los motivos de impugnación, para terminar solicitando su íntegra desestimación por entender, que ni la convocatoria a la Asamblea General de 17 de diciembre de 2023, ni la celebración de la misma, ni la adopción de los acuerdos que en ella se tomaron están viciados de nulidad, como aducen los recurrentes.

#### **1º.- Respecto al RECURSO DE REPOSICIÓN formulado frente a la convocatoria a la Asamblea General de 17 de diciembre de 2023:**

**1.a.-** Los recurrentes solicitan la nulidad de la convocatoria aduciendo que no se han cumplido los requisitos previstos en el **artículo 19 de los Estatutos** relativos al **plazo mínimo de convocatoria.**

En el escrito de alegaciones se indica al Ayuntamiento que en realidad lo que reprochan es que no se notificara la citada convocatoria por correo postal, no negando haberla recibido por correo electrónico y además haber tenido conocimiento de la misma a través de otros medios (uno de los recurrentes incluso publicó un artículo en revista local reconociendo que sabía de la intención de la convocatoria a finales del mes noviembre de 2023).

La Entidad Urbanística ha contestado, alegando y acreditando documentalmente, que la

convocatoria se notificó por correo electrónico con la antelación de 10 días que establece el **artículo 19 de los Estatutos**, y que además se utilizaron los medios y canales que la Entidad habitualmente emplea para la difusión de sus asuntos.

Se exponía, en el escrito, también que **el art. 19 de los Estatutos no contiene ninguna exigencia formal** sobre este extremo ni existe tampoco acuerdo de Asamblea General relativo a que las convocatorias deban hacerse por correo postal, y es que cuando los Estatutos han querido establecer exigencias formales de comunicación o notificación lo han hecho de forma expresa como por ejemplo en el **artículo 23**, relativo a “*Régimen de Sesiones*”, concretamente sobre la convocatoria de las reuniones de la Junta de Gobierno, en el que se indica que: “*La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y el lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por carta certificada, con un mínimo de siete días de antelación*”

La utilización del correo electrónico como forma de convocatoria a Asamblea es un medio admitido en Derecho, adecuado y hábil para la finalidad perseguida, acorde a la realidad social de nuestro tiempo, siendo además el que habitualmente utilizan los miembros de la Entidad para comunicarse y dar cuenta de incidencias, sugerencias, etc., a la Junta de Gobierno y al Administrador, dinamizando la gestión de sus asuntos.

Este sistema de comunicación permite armonizar los derechos de los miembros y los de la Entidad, además de suponer un ahorro considerable y una agilización en las comunicaciones (hay más de 2.000 miembros), teniendo en cuenta también que la recepción del correo postal que pretende imponerse no garantiza tampoco que el propietario haya accedido a la comunicación enviada.

Se incluían, además, otras alegaciones relativas a la legitimación para solicitar la nulidad por este concreto motivo, cuestionando la que esgrimían los recurrentes, al concepto de indefensión efectiva y al **ejercicio abusivo del derecho de impugnación** en el que se estima incurren los impugnantes.

**1.b.-** Los recurrentes solicitaban también la nulidad de la convocatoria por haberse acompañado a la misma un documento denominado “*Normas y Recomendaciones*”, considerando que estas normas no tienen respaldo legal y limitan derechos de los propietarios, en concreto, la **previsión relativa a la privación del voto a aquellos miembros que no estuvieran al corriente de sus obligaciones económicas** en el momento de celebración de la Asamblea de forma análoga a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, como estrategia de lucha frente a la morosidad.

Se contestó indicando que el documento no vicia “*per se*” la convocatoria a la Asamblea, sino que habría de estarse a lo que sucediera en la Asamblea General, si efectivamente llegaba a privarse de voto a aquellos miembros que no estuvieran al corriente de pago en ese momento con la Entidad y quisieran ejercer dicho derecho, no siendo el caso de los impugnantes que sí estaban al corriente de pago y, por tanto, podían votar en la Asamblea, y que en cualquier caso, **NO se privó de participar ni mucho**

**menos de votar a ningún miembro de la Entidad, tuviera o no cantidades pendientes de pago.**

**1.c.-** Los recurrentes también solicitaban la nulidad de la convocatoria por considerar que el documento de “*Normas y Recomendaciones* contenía una **previsión sobre el procedimiento de voto** que, afirmaban, es contrario a lo que denominan “*costumbre jurídica*” y al artículo 53 del Reglamento de Régimen Interior, **entendiendo que el voto debía ser SECRETO.**

La Entidad aclaró que este artículo **art. 53** (ubicado en el Capítulo IX del Reglamento de Régimen Interior bajo la rúbrica “*ELECCIÓN DE MIEMBROS COMPONENTES DE LA JUNTA DE GOBIERNO*”) **no es de aplicación a las votaciones de los acuerdos de la Asamblea General distintos del de la elección de los miembros de la Junta de Gobierno, que es la única previsión de voto secreto**, no pudiendo ampliarse dicha previsión de voto secreto al resto de votaciones de acuerdos de la Asamblea General porque ello es contrario al régimen jurídico aplicable a la Entidad.

Se indicaba que la única forma de dotar de **seguridad jurídica y transparencia**, así como de **garantizar los derechos de los propietarios en la toma de decisiones en la Asamblea y poder impugnar las mismas** es precisamente lo contrario a lo que sostienen los recurrentes, destacando que hay dos situaciones en las que resulta esencial que dicho voto no sea secreto, la primera tiene que ver con la toma de decisiones para las que los Estatutos prevén mayorías cualificadas que se calculan en virtud de las cuotas de participación (art. 20.3 de los Estatutos en relación con el art. 29 del Reglamento de Gestión Urbanística) y la segunda es la relativa a la posibilidad de impugnar un acuerdo si no está conforme con el mismo, votando en contra para poder después impugnar el mismo (art. 32 de los Estatutos, relativo a *Recursos Administrativo*).

Es decir, la única forma de conocer y garantizar que el acuerdo ha alcanzado la mayoría que imponen los Estatutos, cuando ésta depende de las cuotas de participación (por ejemplo, para la modificación de los Estatutos, enajenación de bienes de la Entidad, realización de obras extraordinarias de nueva planta, etc. – **art. 20.3-**), así como de garantizar el derecho a impugnar el mismo a través del recurso de alzada (**art. 32**) es haciendo constar en la Asamblea el voto en contra, motivo por el que debe ser público y nominativo. Lo mismo también con respecto a la delegación de voto, porque quien delega su voto en otro propietario, debe poder constatar que, en efecto, se votó en el sentido en que se produjo dicha delegación.

**1.d.-** Solicitaban también la nulidad aduciendo que la “*Hoja de Asistencia y Delegación de voto*” estaba erróneamente redactada porque en la parte inferior de la misma, en el apartado relativo a la *delegación de voto*, consta que la fecha de la Asamblea es la de 1 de octubre 2023 y no la de 17 de diciembre de 2023.

Se explicó y acreditó documentalmente que se trató de un evidente **error involuntario de transcripción al consignar la fecha de la Asamblea en el apartado de delegación de voto, que fue**

**corregido tras ser advertido, el mismo día 7 de diciembre de 2023, volviéndose a enviar una vez subsanado el mismo,** circunstancia ésta, que los RECURRENTES SILENCIARON MALICIOSAMENTE.

Se insiste en que el error de transcripción se cometió en el apartado de delegación de voto, pero no en cuanto a la fecha de celebración de la Asamblea, siendo evidente, que se trató de una errata involuntaria que, aunque no hubiera sido corregida **tampoco viciaría de nulidad la convocatoria**, pudiendo incluso los delegantes salvar dicho error de forma manuscrita.

Omiten también, que esta circunstancia se difundió a través de las redes sociales de la Entidad indicando la Junta de Gobierno que se trataba de un error tipográfico.

**1.e.-** Reprochan los recurrentes la inclusión en el Orden del Día del punto relativo a la procedencia de la recusación de los censores de cuentas y del nombramiento de los nuevos para el ejercicio económico 23/24.

Se contestó indicando que la inclusión en el Orden del día de la Asamblea de un punto relativo a la recusación, *si procede*, de los censores de cuentas (precisamente ellos), **no es causa de nulidad de la convocatoria.**

El Orden del Día de las Asambleas lo confecciona la Junta de Gobierno, incluyendo todas aquellas cuestiones de interés general que han de tratarse en Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, o cuando lo solicite un número de miembros de la Entidad que represente al menos el 20% de las cuotas (**art. 18 de los Estatutos**), **no existiendo previsión estatutaria o reglamentaria que vede o imposibilite la inclusión de temas en el orden del día.**

Se indicaba que el art. 18 de los Estatutos, cuando describe las atribuciones de la Asamblea General, menciona en el apartado c) el *cese anticipado de los miembros de la Junta de Gobierno*, señalando que si es posible incluir en el orden del día el cese de este importante órgano de gobierno, resulta claro que el **cese un cargo que carece de cualquier competencia en materia de gobierno y administración de la Entidad, que ni siquiera prevén los Estatutos y al que solo hace referencia en el Reglamento de Régimen interior también es posible, lógico y razonable.** No es un cargo inatacable e inamovible, menos aún cuando es más un cargo de confianza de la Entidad, y ésta pierde la confianza en el mismo.

**2°.- Respecto al RECURSO DE ALZADA formulado frente a la Asamblea General de fecha 17 de diciembre de 2023, su celebración y los acuerdos adoptados en la misma.**

**2.a.-** Los recurrentes reiteran sus reproches respecto de la convocatoria a esta Asamblea.

Se indica que las manifestaciones relativas a que un *número indeterminado de miembros de la Entidad* no recibió los documentos de la convocatoria o no la recibió con la antelación de 10 días a que hace referencia el artículo 19 de los Estatutos no dejan suposiciones carentes de base probatoria y que habiendo transcurrido más de un mes desde la celebración de la citada Asamblea General **no consta ni una sola impugnación de miembro alguno de la Entidad que reproche no haber sido convocado a dicha Asamblea o no haberla recibido en plazo.** Se trata de una imputación genérica que no puede admitirse y que una elemental conducta adecuada a la buena fe exigía haber especificado qué miembros no fueron convocados y/o desconocían la convocatoria, únicos legitimados, en todo caso, para impugnar la celebración de la Asamblea y los acuerdos alcanzados en la misma si se les causó efectiva indefensión.

**2.b.-** Reprochan que debió convocarse como Asamblea Extraordinaria en lugar de Ordinaria, porque ésta ya se había celebrado el 1 de octubre de 2023.

En respuesta a este motivo, se indicó que en ningún caso los Estatutos limitan a una la celebración de Asamblea Ordinaria y que el tenor literal del **artículo 17 de los Estatutos** es muy claro al respecto: “*La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año al menos.*”

**Lo que imponen los Estatutos, es que al menos una vez al año se celebre una Asamblea General Ordinaria para censurar la gestión común** y, en su caso, **aprobar la memoria y cuentas del ejercicio anterior**, pero no impiden que, por los asuntos a tratar, puedan celebrarse más en ese ejercicio.

Se indicaba que, además, resulta irrelevante la denominación a los efectos que pretenden los recurrentes (nulidad de la Asamblea y de los acuerdos adoptados en la misma) siempre y cuando se garantice el **respeto a las atribuciones de una y otra y los derechos de los miembros de la Entidad** a participar en ambas, y que a la vista de los asuntos que se abordaron en dicha Asamblea General de fecha 17 de diciembre de 2023 y de los acuerdos adoptados en la misma, **no existe razón alguna para que no se celebrara una Asamblea General Ordinaria** (debe recordarse que en la Junta General Ordinaria de 1 de octubre de 2023 no se aprobó el presupuesto ordinario de conservación, seguridad y del servicio de suministro y depuración de agua para el ejercicio económico comprendido entre el 01/04/23 al 31/03/24, que es precisamente el segundo punto del orden del día de la celebrada el 17 de diciembre de 2023), encajando igualmente los asuntos a tratar en la **Asamblea Extraordinaria.**

No explican los recurrentes, por qué razón concreta debe sancionarse con nulidad la celebración de la Asamblea, por este motivo y en qué medida que fuera ordinaria o extraordinaria provoca tan radical sanción (qué atribuciones se han vulnerado, qué derechos se han cercenado, etc., como para declarar nula la Asamblea).

**2.c.-** Afirman los recurrentes que, las decisiones de “*la mesa presidencial*” de la

Asamblea vulneran los Estatutos y el Reglamento porque se sujetaron en cuanto a su desarrollo, votaciones y resultados al régimen jurídico de la Ley de Propiedad Horizontal.

En primer lugar, se adujo que no concretan cuáles son esas decisiones de “*la mesa presidencial*” que se consideran ilegales por apartarse de los Estatutos y del Reglamento. Cuando se interesa la nulidad de una Asamblea y de los acuerdos adoptados en la misma, lo mínimo que se exige es, que las imputaciones y reproches de nulidad no sean tan vagas e inespecíficas.

En segundo lugar, se indicó que los recurrentes desconocen cómo opera la **aplicación analógica** de la Ley de Propiedad Horizontal en aquello que no está previsto en los Estatutos y en Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 3288/1978, de 25 de agosto.

Aunque lo Estatutos de la Entidad no disponen la aplicación directa de las normas de la Propiedad Horizontal, el artículo 24.4 de la Ley de Propiedad Horizontal **permite su aplicación de forma supletoria o analógica en aquellos aspectos que ni los Estatutos ni la normativa administrativa (Reglamento de Gestión Urbanística) no regula.**

Se citó **Jurisprudencia del Tribunal Supremo manifestándose reiteradamente a favor de la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal, en todo aquello no regulen específicamente los Estatutos y la normativa administrativa de aplicación, siendo pacífico y constante el criterio jurisprudencial en este sentido.**

Se respetó escrupulosamente lo dispuesto en los Estatutos, en el Reglamento de Régimen Interior y en el Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto a la adopción de acuerdos, **aplicando, en lo no previsto por este régimen jurídico, y por analogía, las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal.**

**2. d.-** En relación con la afirmación relativa a que las papeletas de voto fueron incorrectamente confeccionadas.

Se adujo que los recurrentes no explican por qué consideran que el error en la denominación en la Asamblea vicia de nulidad radical la misma celebración de la Asamblea y los acuerdos adoptados, dado que lo esencial es el contenido del acuerdo que se votó, el sentido del voto y la fecha de la Asamblea General en la que se acordó, no que la papeleta indique erróneamente si la Asamblea fue ordinaria o extraordinaria.

**2. e.-** Indican los recurrentes que no se abordó ni votó el punto 1º del orden del día relativo a “*APROBACIÓN, SI PROCEDE DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ANTERIOR*”

Se indicó que los recurrentes incurrían en un palmario error, al entender que este punto del Orden del Día puede utilizarse para impugnar acuerdos adoptados en la Asamblea anterior. **Lo que se decide en este punto es la aprobación de la redacción del Acta, no los acuerdos que en su día se adoptaron y que, por disposición Estatutaria, son firmes y ejecutivos desde su adopción.**

**Por lo que no puede aprovecharse este punto del orden del día para realizar impugnaciones de acuerdos para las que los Estatutos marcan perfectamente el procedimiento a seguir,** ni pretender que en este punto se transcriban íntegramente todas las intervenciones de los participantes, limitándose el punto a realizar, respecto del Acta de la Asamblea anterior, las acotaciones que se estimen pertinentes y para identificar y subsanar posibles errores de redacción en el acta.

El **art. 20 de los Estatutos** de la Entidad establece que *“Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.”*

También, el **art. 32**, en su párrafo final dispone que *“Los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno serán inmediatamente ejecutivos y serán considerados firmes, si no fueren impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los apartados precedentes.”*

**2.f.- Sobre las afirmaciones relativas a “la procedencia dudosa de los documentos de delegación” y “pucherazo”.**

En el escrito de alegaciones, se puso de manifiesto la **gravedad de la imputación de amaño de las votaciones** a través de los documentos de delegación de voto que abiertamente hacen los recurrentes, indicando que se trata de manifestaciones sin base probatoria alguna que **suponen la imputación gratuita de una conducta delictiva** que cuestiona la transparencia y legalidad de las votaciones y que se atribuye directamente a los convocantes con absoluto desprecio a la verdad, reservándose la Junta de Gobierno el derecho a ejercitar las acciones que proceden frente a semejantes afirmaciones.

Silencian los impugnantes que ellos mismos, como así reconocen en su escrito de recurso, intervinieron en el control de las votaciones, aceptando los documentos de delegación, identificación y representación, solicitando cuanta información consideraron necesaria, siendo sorprendente que solo tras conocer el resultado de la votación cuestionasen dicha delegación y representación.

**2.g.- Sobre el voto secreto y la omisión de lista de asistentes y representados.**

Se reiteran las alegaciones relativas al voto secreto y en cuanto al listado de asistentes y representados es una manifestación incierta. Se ha puesto a disposición del Ayuntamiento en las instalaciones de la Entidad dicho listado para su verificación, dado el formato y soporte en papel en el que se está confeccionado.

Se explicó que en el lugar en el que se celebra la Asamblea se colocan varias mesas con los cuadernos en los que se archivan finalmente las hojas de asistencia y representación. A medida que los miembros pasan por estas mesas se consignan los asistentes y los representados quedando la hoja de asistencia y representación unida a los mismos.

Se indicó también, que los recurrentes reconocieron que intervinieron en el control de las papeletas que salieron de las urnas, por lo que pudieron **comprobar de primera mano el cumplimiento estricto del procedimiento de recuento**, sin que realizaran reproche alguno en dicho momento a fin de dejar constancia de cualquier irregularidad, esperando sin embargo 5 días para tachar dicho procedimiento como anómalo.

#### **2.h.- Sobre el acuerdo de recusación de los censores de cuentas y el nombramiento de nuevos censores.**

Los recurrentes afirmaban que este acuerdo es nulo porque no procedía tratar este asunto en la Asamblea dado que los censores de cuentas ya fueron elegidos en la anterior Asamblea General Ordinaria de 1 de octubre de 2023, porque ni los Estatutos ni el Reglamento de Régimen Interior contemplan la posibilidad de su cese anticipado y porque entienden que las personas que fueron nombradas como nuevos censores no son independientes, dudando incluso de su *“capacidad técnica.”*

Se indicó que la figura o el cargo de censor de cuentas no se encuentra regulado en los Estatutos, por lo que difícilmente la decisión de cese anticipado puede ser contraria a los mismos, si ni siquiera éstos la contemplan.

La única y escueta mención a esta figura se hace en el **art. 60 del Reglamento de Régimen Interior** en el Capítulo IX relativo a *“CONTROL DE GASTOS”* cuando dispone que:

*“Los Censores de Cuentas nombrados en la Asamblea General Ordinaria podrán inspeccionar las mismas en cualquier momento del ejercicio para el que han sido designados.*

*Del resultado de dicha inspección remitirán informe escrito a la Junta de Gobierno la cual dará conocimiento de la misma al resto de participantes en la Entidad Urbanística, cuando así lo demanden tras la inspección.”*

Es decir, la naturaleza del Censor de Cuentas es la de un órgano de control de gastos nombrado en Asamblea General Ordinaria entre sus miembros, quienes se ofrecen de manera voluntaria y sin remuneración para tal función, pero ni se configura como un puesto o cargo obligatorio para el funcionamiento de la Entidad, ni se le exige una capacitación determinada, sino que se trata de un puesto de confianza que tiene unas competencias limitadas en cuanto al control de gastos de la Entidad.



Contrariamente a lo que pretenden los recurrentes, este cargo o puesto, como el resto de cargos y órganos de la Entidad Urbanística, no es inatacable o inamovible, es decir, NO GOZA DE NINGUNA PRERROGATIVA reconocida estatutaria o reglamentariamente, y si la Asamblea como soberana que es, decide que se aborde en reunión su posible cese anticipado por pérdida confianza o cualquier otro motivo, no cabe duda que dicha decisión sí puede ser abordada en la Asamblea, previa inclusión en el Orden del Día, como así ocurrió.

En la Asamblea se explicaron de forma pormenorizada los motivos que habían llevado a la inclusión de este asunto en el Orden del Día y los aludidos pudieron dar las explicaciones que consideraron convenientes pero la Asamblea General como soberana, tomó la decisión y lo hizo con escrúpulo respecto al procedimiento de adopción de acuerdos. Al tratarse de un órgano que requiere de la confianza de la Asamblea, igual que ésta les nombra, les puede cesar por pérdida de la misma.

Las referencias a la falta de independencia y capacidad técnica de las personas que fueron nombradas en su lugar no dejan de ser manifestaciones de parte, interesadas y subjetivas, carentes de base probatoria.

El asunto se incluyó en el orden del día de la Asamblea y se adoptó por la mayoría de votos que se requerían, cuestión distinta es que los recurrentes no compartan el resultado de la votación de los miembros, pero que podían ser removidos del cargo no resulta discutible.

#### **2.i.- Sobre la falta de exactitud en el resultado de las votaciones que aducen los recurrentes.**

Se acompañó al escrito de alegaciones el documento de recuento de las votaciones refrendado por los interventores de voto en el que se observa que el descuadre es ínfimo y **no altera el resultado de las votaciones, ni vicia de nulidad el recuento, ni la adopción de los acuerdos.**

Ninguna previsión estatutaria ni reglamentaria impone que deban consignarse los votos obtenidos por cada uno de los censores elegidos, de hecho, nunca en la historia de la Entidad se ha consignado dicho aspecto, basta solamente con examinar el recuento de votos de la Asamblea de 1 de octubre de 2023 en la que fueron nombrados censores de cuentas, o el resto de Actas de Asambleas Generales celebradas en todos estos años.

En cuanto se dicte resolución a los recursos y se notifique a la Entidad se informará del sentido de las mismas a los miembros.

En Villaviciosa de Odón, a 12 de marzo de 2024.