

**PROPUESTA DE MOCIÓN QUE FORMULA LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DE TEMPRANALES
PARA SER DEBATIDA, SI PROCEDE, EN EL PLENO MUNICIPAL DEL MES DE JUNIO DE 2014**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Antecedentes de la vulneración del principio de confianza legítima

El Sector AR-1 TEMPRANALES en su tipología actual trae causa del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la Comisión Gestora el 6 de octubre de 2003, y que posteriormente se incorpora a la Documentación del Plan Parcial. En dicho Convenio se justifica la nueva distribución de tipologías de viviendas, acordando la Comisión Gestora ceder al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento el 49 % de las viviendas totales que representan el 35,30 % de los metros edificables totales del Sector.

Lo que evidencia que el Sector AR-1 TEMPRANALES dista mucho de poder calificarse como urbanización privada y aislada que responde a necesidad de crear una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sino todo lo contrario, ya que la mitad de las viviendas sujetas a protección pública, forma parte del casco urbano del municipio, como un desarrollo o prolongación natural del núcleo poblacional, un barrio más del municipio. En definitiva, no es una actuación urbanizadora autónoma de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o un complejo industrial o terciario de similar carácter, en que se pueda o esté justificado constituir una entidad urbanística de conservación. Por otra parte, ni en el referido Convenio urbanístico, ni en el PGOU de San Sebastián de los Reyes ni el Plan Parcial del SECTOR A.R.1 Tempranales, se justifica en modo alguno la obligación excepcional e injustificada que se impone a los propietarios de conservación, siendo la conservación de la urbanización competencia del Ayuntamiento como regla general.

Entendemos que es contrario a un principio elemental de justicia gravar la adquisición de las viviendas con el pago de las cuotas de conservación que, en principio, corresponde al Ayuntamiento, precisamente en las familias de ingresos más bajos. De hecho, éste Ayuntamiento ha sido sensible a esta situación en casos similares, como los de “Los Arroyos”, “Dehesa Vieja” y “Tejas Verdes”, en los que las citadas Entidades no se han constituido o no están funcionando.

Contacto:

<http://www.aavvtempranales.com>

contacto@aavvtempranales.com

Redes sociales:

 AV Tempranales

 @AVTempranales

Entendemos también que es ilegal el objeto de la Entidad de Conservación, que no puede incluir el coste de la prestación de los servicios obligatorios que son titularidad de la Administración (artículo 4 de los Estatutos “Objeto y fines). Los servicios los tiene que prestar el Ayuntamiento y los costes por la prestación de tales servicios debe recaer sobre el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. El objeto de la Entidad también debe limitarse a la conservación de las obras de urbanización (redes, infraestructuras, dotaciones) y no a su renovación total o parcial, lo que significa una condena económica casi a perpetuidad para los vecinos de Tempranales. Máxime cuando las obras de urbanización se han ejecutado correctamente con arreglo a prescripciones previstas en el planeamiento de desarrollo y en el respectivo Proyectos de urbanización, y han sido recepcionadas por el Ayuntamiento, no teniendo ningún defecto que impida que las mismas se incorporen al Dominio Público Municipal.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ya perciba suculentos ingresos públicos por impuestos y tasas municipales de los nuevos vecinos de Tempranales. Pero además se les va a gravar de nuevo repercutiendo los costes de los servicios públicos por vía de cuotas de conservación, sin que se haya acreditado o justificado un desequilibrio entre el coste específico de los servicios públicos en TEMPRANALES y los tributos que ya están pagando al Ayuntamiento como el resto de vecinos.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes no ha velado ni ha cumplido con el deber de informar sobre la obligación de conservación que recaía sobre los adquirentes de la vivienda. Los vecinos de Tempranales son en su mayoría propietarios de viviendas protegidas, no formaron nunca parte de la Junta de Compensación, fueron adjudicatarios de vivienda protegida promovida directa o indirectamente por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, que en ningún momento tuvieron conocimiento de la existencia de la carga de conservar la urbanización.

II. Antecedentes de la Asamblea General de Constitución de la ENTIDAD COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR A.R.1 Tempranales

El pasado día 14 de mayo de 2014 se celebró la Asamblea General de Constitución de la ENTIDAD COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR A.R.1 Tempranales, de San Sebastián de los Reyes.

Contacto:

<http://www.aavvtempranales.com>

contacto@aavvtempranales.com

Redes sociales:

 AV Tempranales

 @AVTempranales

En dicho acto, las representantes de varias comunidades de propietarios solicitaron la notificación expresa a todos los interesados.

La finalidad básica de toda notificación va dirigida a lograr que el contenido del acto llegue realmente al conocimiento de sus destinatarios, en cuanto a su integridad sustancial y formal. En este sentido, la notificación debe hacerse a todos los interesados, es decir a todos los propietarios de suelo del ámbito del sector (citados en el Anexo II de los Estatutos publicados en el B.O.C.M. nº 300, de 17 de diciembre de 2012), toda vez que conforme a lo dispuesto en el art. 15 de los Estatutos *“la convocatoria a la Asamblea General será realizada por el Consejo Rector, con una antelación mínima de cinco a diez días a la fecha de la reunión, mediante carta remitida por correo certificado a los miembros de la Entidad o por citación personal a cada uno de ellos indistintamente”*.

Ni el día de la celebración, ni en momento posterior, se ha acreditado que todos los propietarios de las fincas afectadas tuvieron conocimiento de la celebración de dicha asamblea.

Por este motivo, la ausencia de notificación a todos los copartícipes de la Entidad Colaboradora de Conservación invalida la celebración de la asamblea y, consecuentemente, todos los acuerdos adoptados en la misma.

Por otro lado, respecto a la acreditación en las representaciones hay que decir que dicha facultad ha de ejercerse de conformidad con la ley, es decir, debe quedar acreditada conforme a Derecho, no se presume.

En este sentido, en el acto de constitución, el Presidente del Comité de Liquidación de la Junta de Compensación, quien a su vez fue el promotor de la convocatoria de la asamblea, se irrogó la facultad de representación de varias parcelas que, en su conjunto, sumarían la mayoría de los interesados, sin acreditar en forma alguna tal representación. En sentido contrario, las representantes de las comunidades de propietarios constituidas acreditaron las delegaciones de voto que representaban a más del 40% de los propietarios. Las representaciones a favor del Presidente del Comité de Liquidación de la Junta de Compensación, no fueron aportadas ni en el acto, ni en momento posterior.

Posteriormente, concluía la celebración, se mostró una certificación del Secretario de la Junta de Compensación, donde los miembros de ella, que representa un 7,4764890% del total de la

Contacto:

<http://www.aavvtempranales.com>

contacto@aavvtempranales.com

Redes sociales:

 AV Tempranales

 @AVTempranales

participación, facultan a don Leopoldo Arnáiz Eguren y a don Juan Arnáiz Eguren para que *“puedan ejercitar todas y cada una de las facultades inherentes y necesarias para el objetivo pretendido de la Liquidación de la Junta”*. A la vista de lo anterior, tal representación serviría, en su caso, para representar a la Junta de Compensación (7,4764890%).

A mayor abundamiento, en la propia convocatoria, efectuada por don el Presidente del Comité de Liquidación de la Junta de Compensación, se indica expresamente que se *“podrá delegar su representación, por escrito y con carácter especial para esta reunión, en la persona que estimen conveniente”*.

En consecuencia, el sentido mayoritario de los acuerdos adoptados con el voto del Presidente del Comité de Liquidación de la Junta de Compensación quedaría invalidado.

Además de lo anteriormente expuesto, es preciso señalar que el art. 18 de los Estatutos establece que *“antes de entrar en el examen del orden del día, se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación propia y, en su caso, representada, que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de asistentes”*.

En ningún momento de la celebración se confeccionó dicho listado. En consecuencia, no se pudo determinar la concurrencia y peso de votos respecto de las decisiones allí determinadas. Toda vez, que lo expuesto, junto a las anteriores irregularidades descritas, constituyen una cuestión de orden público que supone una clarísima violación de los derechos inherentes a los propietarios afectados, que ha provocado una indefensión total y absoluta y, además, quiebra el principio esencial de estructura y funcionamiento democrático de las Entidades Urbanísticas de Conservación como la que nos ocupa, principio de “sistema democrático” reconocido y consolidado, entre otras, en la Sentencia de 26 octubre 1998, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Aranzadi, RJ 1998\7688): *“Los principios que rigen su estructura y funcionamiento, al tratarse de agrupaciones de propietarios, más precisamente, «asociaciones propter rem», tendentes a asegurar el mantenimiento y la conservación de la urbanización, son los de «publicidad» del procedimiento y toma de acuerdos y «sistema democrático» en la adopción de decisiones.”*

Contacto:

<http://www.aavvtempranales.com>

contacto@aaavvtempranales.com

Redes sociales:

 AV Tempranales

 @AVTempranales

En virtud de lo anterior, y considerando que dicho acto, y los acuerdos adoptados en el mismo, es contrario a Derecho y a los intereses legítimos de los vecinos afectados, LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DE TEMPRANALES presenta a los grupos políticos con representación en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para su debate en el próximo Pleno Municipal, la siguiente

PROPUESTA DE MOCIÓN

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, como órgano urbanístico de control, según lo dispuesto en el artículo 33 de los Estatutos de la Entidad de Conservación, suspenda la eficacia de la Asamblea General de la ENTIDAD COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR A.R.1 Tempranales celebrada el día 14 de mayo de 2014 anulando, en su caso, los acuerdos adoptados al haber sido tomados vulnerando el ordenamiento jurídico.

SEGUNDO.- En su caso, se dé traslado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al objeto de NO INSCRIBIR la Entidad en el Registro correspondiente.

TERCERO.- Se realice una nueva convocatoria conforme a Derecho, acordada con las comunidades de propietarios afectadas.

En San Sebastián de los Reyes, a 13 de junio de 2014

Contacto:

<http://www.aavvtempranales.com>

contacto@aavvtempranales.com

Redes sociales:

 AV Tempranales

 @AVTempranales