

Informe Jurídico E.U.C.C. PLANES DEL REI

Bufete Elias & Asociados

4 de NOVIEMBRE de 2010
Jordi Anton Garcia – Abogado –
Bufete Jurídico Elias & Asociados
C/ Abat Escarré 17 bajos, 43204 – Reus
Jordi@eliasabogados.com

Informe Jurídico E.U.C.C. PLANES DEL REI

Bufete Elias & Asociados

Antecedentes

Posible establecimiento de responsabilidad civil de los miembros del consejo rector de la ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "LAS PLANAS DEL REY".

Se propone por el consejo rector la posibilidad de que en el transcurso del ejercicio de sus competencias por parte de la ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "LAS PLANAS DEL REY" puedan derivarse contra ellos responsabilidades en el orden civil que afecten a sus bienes personales (en forma de embargos, intervención o administración judicial de sus bienes, etc...).

Fondo Jurídico

Con la finalidad de despejar las dudas existentes sobre este extremo, que naturalmente preocupan a los miembros del equipo gestor, máxime si se tiene en cuenta que realizan su labor con gratuidad, debemos acudir a la naturaleza jurídica de los acuerdos adoptados por el consejo rector, así como su régimen de impugnación, con la intención de establecer de que forma pudieran verse afectados los miembros del consejo en caso de que se ejercitara contra ellos una acción judicial en reproche de su actuación. Debemos recordar en este punto, que las competencias del consejo rector de la ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "LAS PLANAS DEL REY" vienen específicamente detalladas en los ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA . A grandes rasgos las competencias del Consejo son las siguientes:

- Elaborar y aplicar los estatutos.
- Ejecutar las decisiones de la Asamblea General.
- Administrar los espacios y servicios comunales ordenando los trabajos prescritos en el presupuesto, así como aquellos trabajos no relacionados en dicho presupuesto y que se consideren necesarios.
- Hacer efectivas las cuotas y gastos de explotación del ejercicio anterior.
- Establecer y presentar el presupuesto del nuevo ejercicio.
- Sancionar a los propietarios que no respeten los Estatutos.
- Nombrar las comisiones que estime necesarias en interés de una gestión cara a la Asociación Administrativa.
- Nombrar y revocar al Administrador a quien delegará los poderes que estime oportunos.

- Contratar o despedir al personal de su servicio.
- Asumir la representación Jurídica de la Asociación Administrativa en todos los actos y contratos que fueran necesarios.
- Asegurar los contactos con el Ayuntamiento de Pratdip y los servicios de la Administración.
- Encargar a uno de los miembros de misiones especiales y que se circunscriban dentro del normativo de la Asamblea General aunque estas no sean específicamente habituales de su cargo.

En el ejercicio de sus competencias, los actos del Consejo son actos administrativos, sin que pueda acudir para su impugnación a los tribunales civiles. Los actos del consejo son recurribles únicamente ante la jurisdicción Contencioso-Administrativa. (No se puede aplicar la Ley de Propiedad Horizontal, ni su artículo 2 ni su artículo 24 diciendo que son "complejos inmobiliarios privados" y así llevarlo a los Tribunales civiles).

Ello puede llegar a ser una ventaja en tanto las sentencias de los Tribunales Contencioso Administrativos son como media favorables a la Administración en más de un 75% de los casos.

Tribunal Supremo de 14-12-1989, Ponente Don Mariano de Oro- Pulido y López: "El carácter administrativo de la entidad urbanística de conservación, en cuanto forma de participación de los interesados en la gestión urbanística, ha sido ratificada en los arts. 24 y 26 Reglamento de gestión, que destaca asimismo la dependencia en este orden de la Administración urbanística actuante, en este caso el Ayuntamiento, lo que se reconoce expresamente en los arts. 37 y 38 de los Estatutos en cuanto atribuyen a la citada Corporación municipal la resolución de los recursos de alzada contra los acuerdos de la Asamblea general así como la fiscalización de la actuación de la comunidad, con facultades para "proceder a la inspección de los documentos, libros y demás elementos necesarios para conocer la actuación de aquélla y su desenvolvimiento económico".

Añade en su Fundamento Segundo que: " Si conforme a los arts. 24, 25, 26 y 67 Reglamento de gestión, las entidades urbanísticas de conservación tienen carácter administrativo y dependen en este orden de la Administración urbanística actuante, siendo obligatoria la constitución de una entidad de dicha naturaleza siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, forzoso es declarar el acierto de la sentencia apelada al reconocer la competencia de esta jurisdicción para el conocimiento de los acuerdos dictados por los órganos de gobierno de la entidad apelante, relativos a cuestiones administrativas, entendiéndose por tales tanto las de gestión urbanística como las derivadas de la formación de la voluntad de sus órganos colegiados, indispensables para la validez de sus acuerdos, por cuanto la decisión del Consejo rector y de la Asamblea general de la comunidad de suspender el derecho de voto de unos determinados comuneros e impedir su participación en la adopción de una serie de acuerdos relativos a la censura de la gestión y aprobación de un ejercicio económico así como a la renovación del propio Consejo rector puede repercutir de forma directa en los resultados que se tomen y en la actuación de la entidad de conservación en orden a la materia urbanística, como ha reconocido implícitamente el propio Ayuntamiento, que en ningún momento cuestionó su competencia al conocer en vía de recurso de los acuerdos impugnados, por lo que sin desconocer la naturaleza privada que en algunos aspectos puedan tener dichas entidades, no ofrece duda que cuando realizan actividades de colaboración y participación en funciones públicas, les es plenamente aplicable el derecho administrativo.

Conclusiones

Por lo tanto, y a modo de conclusión, entendemos que los miembros del consejo no pueden ser demandados civilmente ante los tribunales de Justicia ordinarios, sino que sus resoluciones, en todo caso, deben ser impugnadas ante los Juzgados Contencioso Administrativos. Ello conlleva una serie de consecuencias:

- Los miembros del Consejo no pueden ser demandados individualmente por los actos que lleven a cabo en el ejercicio de las competencias atribuidas al consejo.
- No es viable solicitar a los miembros del Consejo que respondan personalmente con sus bienes, por actos dictados por el Consejo en el ejercicio de sus competencias.
- En caso de impugnación es probable que las resoluciones del Consejo vengán soportadas por decisiones de la Administración Competente (El Consistorio).

En Reus, a 4 de noviembre de 2010.



D. Jordi Antón Garcia
Letrado