

La cultura popular suele resumir en breves aseveraciones, (refranes), lo que el discurrir diario de la vida suele demostrar. Seguramente todos nosotros habremos afirmado alguna vez, con tono justiciero, acaso, "quien la hace, la paga" y "arrieritos somos y en el camino nos encontraremos". Con ello se pretende afirmar, en términos simples, la responsabilidad que asume cada cual en relación con los resultados de sus propios actos, una responsabilidad que, en sus diversas formulaciones legales, puede tener muy diversas consecuencias, civiles, administrativas o penales.

De todos es sabido que los miembros de la autodenominada *Asociación de copropietarios de los Ángeles de San Rafael*, de forma inveterada, constante y reiterada vienen impagando sus cuotas comunitarias, incitando al resto de comuneros para que también lo hagan, con un doble pretexto. Por un lado, en base a la falacia de que las cuotas aprobadas en junta son ilegales por ir contra lo prevenido en el artículo 3 de los Estatutos, siendo lo cierto que las distintas Sentencias de las Audiencias Provinciales de Madrid y de Segovia han confirmado de forma reiterada y constante la legalidad de los acuerdos y de la distribución de gastos que conlleva, por aplicar única y exclusivamente la individualización de los gastos consagrada por el artículo 9, 1, e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, tal y como seguidamente se expondrá.

Y por otro, como medio para conseguir que la Comunidad de Propietarios carezca de medios económicos para atender a sus necesidades y se produzca la imposibilidad material de prestar los servicios urbanos básicos, con la absurda pretensión de que con ello, para evitar un escándalo público, el Muy Ilustre Ayuntamiento de El Espinar procedería a asumir la prestación de los indicados servicios, cuya competencia le viene atribuida por el artículo 25 de la Ley de 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Nada más lejos de la realidad, basta acudir a las hemerotecas para comprobar que en el año 1985 tal argucia, llevada a cabo también por la citada Asociación, motivó el impago de los recibos emitidos por Unión Fenosa, lo que se tradujo en que de forma inmediata la Comunidad de Propietarios careció de suministro de agua potable al no funcionar las bombas de impulsión; de iluminación en los viales; el no funcionamiento de las barreras de acceso, motivando el aumento de forma exponencial de los robos en las viviendas; no se pudo pagar a los empleados ni se pudieron atender los pagos a proveedores, etc. , etc. ¿Intervino el Ayuntamiento para paliar esta situación? NO, tuvimos que ser los comuneros quienes, con derramas extraordinarias, tuvimos que atender los pagos y remediar, en la medida de lo posible, la situación pero a costa de una pérdida considerable de valor de nuestras propiedades.

Es sabido que la Comunidad de Propietarios se ha visto abocada a no poder disponer de un Presupuesto de Ingresos y de Gastos real, acorde con los gastos que ha de atender, desde el ejercicio de 2004, y ello por la constante judicialización de la vida comunitaria que, de forma insensata, está llevando a cabo la meritada Asociación, impugnando cuantas Juntas Generales se celebran, con la única finalidad de que la liquidación de saldos deudores nunca adquiera firmeza y no puedan reclamarse sus deudas.

Para poner fin a tal situación, la Presidencia de la Comunidad tomó la decisión, quizá no comprendida por algunos, de no convocar ninguna Junta hasta que no se obtenga Sentencias firmes, pues de no hacerlo así nunca se podría ir contra los morosos, a quienes, llegado el momento, no sólo se les reclamarán los recibos que mantengan impagados en ese momento sino también los daños y perjuicios que se hubieran irrogado a la Comunidad, durante todos estos años, en todos los órdenes; y las cuantiosas costas procesales devengadas, dirigiendo tales acciones no sólo contra las cabezas visibles de la Asociación, (Doña Lucia Cobo García-Patiño; Don Mateo Guardado o Doña Purificación Almansa), sino también contra todos los miembros de la indicada Asociación a título individual, a quienes de nada les valdrá enmascararse detrás de un ente insolvente, pues se olvidan de lo prevenido no sólo en el artículo 1902 del vigente Código Civil respecto a la culpa sino también lo prevenido en el artículo 15.3 de la L.O.D.A. según el cual los órganos de gobierno y las demás personas que actúen en nombre de la asociación, responderán ante la asociación, ante los asociados y ante terceros por los daños causados y las deudas contraídas por actos dolosos, culposos o negligentes.

De nada les va a servir la argucia procesal de los representantes de la Asociación de formular sus demandas como de cuantía litigiosa indeterminada, pues la cuantía real nos queda a todos clara y sobre ella se minutará, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 394.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dando como resultado una cantidad total que si bien no excederá de la tercera parte de la referida cuantía, si les podemos garantizar que será sumamente cuantiosa.

Para mantener sus asertos tendenciosos, los indicados comuneros aducen sentencias menores obtenidas en tiempos pretéritos, que para nada son de aplicación a los supuestos actuales, en los que no se ha modificado en modo alguno las cuotas de participación sino que tan sólo, como dijimos, se ha procedido a la individualización del gasto, actuación legal y conforme a nuestros Estatutos como bien a puesto de relieve la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia nº 146/2008 de fecha 31 de julio de 2008, que resuelve el Recurso de Apelación nº 149/2008 interpuesto por la Asociación de copropietarios, Doña Lucia Cobo García Patiño, Doña Purificación Almansa y Don Mateo Guardado Martín contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Segovia dictada en el Procedimiento Ordinario 529/2006 interpuesto por los apelantes contra los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria celebrada el día 30 de junio de 2006, y en la que, textualmente, se nos dice que ***en cuanto a la nulidad de los puntos 2º y 3º del Orden del día, debemos de reiterar lo que ya se ha anticipado someramente en el fundamento tercero, considerando que esta Sala, al igual que ya hizo la Audiencia de Madrid, se han pronunciado sobre la corrección de la individualización de servicios, criterio que no ha sido desvirtuado, (al menos aún), por resolución de tribunal superior, lo que hace que por razones intrínsecas de coherencia jurídica por la Sala se daba sostener el mismo, reiterando lo que se manifestó en la Sentencia de 29 de diciembre de 2003: "su estudio debe iniciarse estableciendo que tanto la sentencia traída a la causa dictada en grado de apelación en los autos de menor cuantía 152/99 seguido entre las partes litigantes por la Audiencia Provincial de Madrid, (Sección 9ª), de fecha 4 de noviembre de 2002, como la de esta Sala nº 74/2000, de 17 de marzo, en la que fue parte demandada la comunidad aquí también demandada, con coincidentes, en línea de***

***doctrina jurisprudencial, (SSTS 15/abr/93, 7/dic/97), al establecer la individualización de determinados servicios cargando su importe a los propietarios de las edificaciones que efectivamente los consumen en absoluto vulnera el artículo 3 del Texto estatutario y queda amparado por la propia dicción literal del párrafo primero del art. 9.5 de la LPH, (hoy 9.e según resulta modificado por art. 5 de la Ley 8/1999, de 6 de abril), sin perjuicio de la oportuna y ulterior rendición de cuentas en cuanto a los gastos efectuados en relación con los presupuestados, con expresa cita en la sentencia de esta Sala de los servicios de recogida de basuras, servicio de vigilancia, uso de la depuradora y consumo de luz, sin que por ello resulte afectado el art. 6 de los estatutos”.***

Como se infiere de la sentencia reproducida, la Comunidad de Propietarios no sólo se encuentra respaldada por ella, sino que se ha visto amparada por las siguientes:

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia nº 74/2000 de fecha 17 de marzo de 2000.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 9ª, de fecha 4 de noviembre de 2002.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de fecha 29 de diciembre de 2003.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de fecha 31 de julio de 2008.

Y ello es así porque los acuerdos impugnados no suponen una modificación de las cuotas de participación en la comunidad, y como bien han puesto de relieve los distintos juzgados, la Asociación confunde dos cuestiones distintas, a saber: por un lado, las cuotas participativas, descritas en los artículos 3 y 5 de la LPH y artículo 3 de los Estatutos de la Comunidad; y por otra, la distribución de los gastos comunes previstos en el artículo 9.1.e) de la LPH y artículo 6 de los Estatutos.

Pero es más, la Asociación olvida decir a sus acólitos que fue ella misma y no otra persona física o jurídica quien estableció el actual sistema de individualización de gastos durante el tiempo en que rigió los destinos de la Comunidad de Propietarios al integrar la Comisión Gestora de la Comunidad durante el año 1985, ¿por qué lo que entonces propuso ahora no le vale?. Ella o sus representantes sabrán, pero por lo menos que no engañen a la gente.

Recientemente, con ocasión del Pleno del Muy Ilustre Ayuntamiento de El Espinar celebrado el día 4 de septiembre de 2008, en cuyo desarrollo se abordó la “solicitud de la Comunidad de Propietarios de recepción por parte del Ayuntamiento de las Fases Primera y Segunda de la Urbanización de los Ángeles de San Rafael”, los verdaderos intereses de la Asociación han quedado al descubierto al no apoyar tal recepción, puesto que la formación política afín a ella, IU-LV, no votó a favor y se abstuvo. Tal abstención tratan ahora de justificarla en base a que no son partidarios de suscripción con el Ayuntamiento de ningún convenio de colaboración para la conservación y mantenimiento de la urbanización, porque tal convenio conlleva la obligación de constituir una Entidad de Conservación tal y como previene el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Tratan de transmitir a los comuneros que la

constitución de tal entidad es perjudicial para los intereses de la urbanización y que su duración sería indefinida. Nada más lejos de la realidad, no se precisa la constitución de ninguna Entidad de Conservación por la sencilla razón de que ya existe, es la propia Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico Residencial de los Ángeles de San Rafael, que tan sólo se vería afectada por lo dispuesto en el apartado 2º de la letra b) del nº 3 del artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que viene a decirnos que **la cuota de conservación adeudada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos**. Esta y no otra es la causa por la que a la Asociación no le interesa la suscripción de Convenio alguno, quieren seguir impagando los gastos de comunidad sin verse sometidos a la vía de apremio que la Diputación Provincial de Segovia ejercería de procederse a la recepción y suscripción del convenio de colaboración aludido, cuyo plazo de vigencia nunca sería indefinido sino que, tal y como establece el número 3, a), 2º del artículo 208 del Reglamento, no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, y si no se renueva, se produce la inmediata disolución de la Entidad y la prestación de los servicios por el Ayuntamiento.

A diferencia de la Asociación, la Comunidad de Propietarios no va a realizar actos fatuos cara la galería, (show de camisetas, recogida de firmas para su presentación a órganos sin capacidad de decisión, etc., etc.), sino que contra el referido acuerdo denegatorio del consistorio, al ser definitivo en vía administrativa, se van a formular los recursos administrativos pertinentes.

¿Con ello, si la resolución final fuera favorable a nuestros intereses, significaría que una vez realizada la recepción, el Ayuntamiento nos prestará los servicios urbanos que le competen en virtud de la Ley de Bases de Régimen Local?. Obviamente NO, ya que, como se hace constar en el acuerdo a recurrir, *el Ayuntamiento no puede asumir con sus propios recursos su prestación*, lo cual no es una decisión política del PSOE ni del Alcalde sino una realidad física y jurídica que el propio Procurador del Común de Castilla y León ha puesto de relieve en su Informe anual correspondiente al ejercicio de 2005, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León número 9, de fecha 6 de septiembre de 2007, Fascículo segundo, página 184, en la que textualmente, se nos dice con respecto a la conservación por los propietarios de las obras de urbanización, constituidos en Entidades Urbanísticas de Conservación, una vez que han sido recibidas por los ayuntamientos, que los expedientes de denuncia que tramita son archivados por no existir irregularidad alguna, justificando tal decisión en ***la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo que establece que la imposición de la obligación de conservación de la urbanización por los propietarios se ha instrumentado "para que la acción urbanizadora privada no origine verdaderas situaciones de imposibilidad o vacío en la actuación municipal al crear núcleos superiores o ajenos a sus posibilidades, o incluso dificultades jurídicas para la integración en el Municipio, ..."***.

Con ello, a la vista del más común de los mortales, queda aclarado que la no prestación de los servicios obedece a la imposibilidad material del Ayuntamiento de El Espinar y no al estado de la urbanización, pues tal falacia queda totalmente desvirtuada a la luz, por un lado, del Certificado emitido el día 28 de noviembre de 1979 por la Comisión Provincial de Urbanismo, según el cual ***las obras de urbanización correspondientes al Proyecto de Urbanización que***

**desarrolla la 1ª Fase del Plan Parcial de la finca denominada "El Carrascal", sita en los términos municipales de El Espinar y Vegas de Matute, promovido por la empresa denominada "Los Ángeles de San Rafael", SE AJUSTAN EN LINEAS GENERALES A LAS PREVISIONES DEL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN";** y por otro, del "Estudio Técnico del estado de las infraestructuras, servicios y viales de las 1ª y 2ª Fase de los Ángeles de San Rafael, El Espinar, (Segovia)", redactado por el Ingeniero Civil (colegiado 20.007), e ITOP, (colegiado 8767), Don Juan Carlos Domingo Pinillos, de la empresa KEUPER INGENIERIA CIVIL emitido el pasado mes de Mayo .

A modo de colofón, sólo nos resta comentar tres cuestiones respecto a los recibos de comunidad:

- a) Es falso de toda falsedad que se haya incrementado el importe de los recibos, tan sólo pueden mantener tal aserto quienes no pagan sus recibos, pues el resto podrá comprobar, mediante cotejo con sus anteriores recibos, que no se ha producido la más mínima alteración.
- b) Es igualmente falso que exista una cuenta corriente en la entidad BANESTO que esté intervenida por algún juzgado. Si algún comunero, de buena fe, está realizando ingresos en dicha cuenta en la creencia de que algún Juez supervisa o control el destino de sus fondos, está engañado, dichos fondos revierten a la citada Asociación. Tan sólo existe, en dicha entidad bancaria, una cuenta a nombre de la Comunidad que no se utiliza a nivel comunitario y es en donde algunos miembros de la Asociación realizan, esporádicamente, ingresos, y que, cuando alcanza un cierto saldo es embargada por la propia Asociación para el pago de las costas de su Letrado y Procuradores, costas que, además, ya han sido abonadas por la Comunidad de Propietarios al anterior Letrado de la Asociación, Don Federico Bravo Casado, y por ello, se está produciendo una actuación irregular de la que también tendrán que responder todos los miembros de la referida Asociación.
- c) Todos los morosos, próximamente, recibirán en sus domicilios nuevos requerimientos de pago para que, dentro del plazo legal que al efecto se les otorgue, regularicen su situación, abonando lo que adeudan, y de nada les servirán los Burofax que hasta el momento han remitido a la Comunidad al ser requeridos con anterioridad, en los que aluden a un recurso de casación que tan sólo ha sido admitido a trámite y cuyas posibilidades de prosperar son prácticamente nulas, y ello porque el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Segovia, por Auto de fecha 16 de julio de 2008, dictado en el incidente de Medidas cautelares 373/2008, se deniega la medida cautelar solicitada por la Asociación de copropietarios, y por tanto, los acuerdos de la Comunidad de Propietarios son plenamente ejecutivos, de conformidad con lo prevenido en el artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual, *la impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios.*

Por ello, y como en otras ocasiones hemos dicho, no hagan caso a los cantos de sirena de terceros que tan sólo pretender causar perjuicio y no contribuir al mantenimiento, conservación y consolidación del núcleo poblacional de Los Ángeles de San Rafael.