



CIRCULAR JULIO DE 2016

LA DIPUTACION FORAL DE BIZKAIA HA INSCRITO LA LIQUIDACION DE LA ECU EN EL REGISTRO DE AGRUPACIONES DE INTERES URBANISTICO. UN NUEVO ORGANISMO RECONOCE EL CARÁCTER PUBLICO DE LAS REDES DE LA URBANIZACION.

El 17 de noviembre de 2009 la Asamblea adoptó los acuerdos de liquidar la ECU, constituir un Complejo Inmobiliario, aprobar sus Estatutos, y traspasar en bloque del patrimonio de la ECU al Complejo Inmobiliario.

Hasta el pasado 22 de junio, no hemos tenido la notificación de la Diputación Foral de que la liquidación de la ECU ha sido por fin inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico. La escritura pública de (I) liquidación de la ECU, (II) constitución del Complejo Inmobiliario Monte Berriaga, (III) elevación a públicos de los Estatutos del Complejo Inmobiliario ([pinchar aquí](#)), y (IV) traspaso del patrimonio en bloque de la ECU al Complejo Inmobiliario Monte Berriaga, fue formalizada, en cumplimiento del mandato de la Asamblea, el 16 de octubre del 2015.

Naturalmente el ayuntamiento ha puesto todas las trabas posibles a la solicitud de inscripción de la liquidación de la ECU en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Diputación Foral. De hecho, han pasado varios meses desde que se solicitó. El ayuntamiento exigió que aportáramos una serie de documentación innecesaria, sobre todo porque no tenía derecho a exigirla, lo que podía dar lugar a que incurriera en prevaricación, lo cual por cierto fue

advertido por nuestro equipo jurídico. Entre otras cosas pidió que se le facilitara el listado de los propietarios que votaron a favor de la disolución de la ECU en el año 2009, lo que no dejaba de ser increíble, y que naturalmente no se aportó. Pues bien, la Diputación Foral ha hecho caso omiso de estas y otras consideraciones de todo punto negativas que le ha hecho el ayuntamiento para evitar la inscripción de la liquidación, y ha dado la orden de que se inscriba en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico (Orden Foral 708/2016 de 6 de junio que se puede ver en la web www.monteberriaga.com) ([pinchar aquí](#)).

¿Qué significa que se haya dictado la orden foral ordenando la inscripción de la liquidación de la ECU en el registro de agrupaciones de interés urbanístico?

- Que la Diputación Foral de Bizkaia ha hecho caso omiso de los argumentos que le expuso el ayuntamiento para que no accediera a la solicitud de inscripción de la liquidación.

“de la documentación aportada a la solicitud de inscripción se constata que la disolución de la entidad ECU Comunidad de Propietarios Monte Berriaga se aprobó por silencio administrativo del ayuntamiento, conforme se ha declarado así mismo, por sentencia judicial firme y que dicha disolución fue acordada por asamblea general extraordinaria de la entidad celebrada el 17 de noviembre de 2009”

- Que ha quedado extinguida la personalidad jurídica de la ECU, sin obligaciones pendientes, sin que se cuestione el estado de nuestra urbanización, y sin que dicha liquidación sea lesiva para el ayuntamiento, ni para las arcas municipales.

- Que somos un Complejo Inmobiliario (acuerdo de la asamblea de 17 de noviembre de 2009), y nos regimos por los Estatutos aprobados en la asamblea de 17 de noviembre de 2009, cuya

aplicación deberá ser siempre acorde con las modificaciones legales de la Ley de Propiedad Horizontal.

- Que caerán por su propio peso todos los argumentos empleados por el ayuntamiento en los diferentes contenciosos para eludir sus obligaciones.

- Que el Consorcio tiene que facturar nuestros consumos de agua como a cualquier vecino de Mungia.

- Que son públicas la red de agua y el alumbrado, no solo la vialidad y aceras (como ya ha reconocido el ayuntamiento), o el saneamiento (como ha reconocido URA). EL ayuntamiento ya ha anunciado que en próximas fechas asumirá el mantenimiento de viales y aceras. No obstante, sigue negándose a aceptar el resto de infraestructuras bajo el pretexto de que son de propiedad de la comunidad. Es decir, que solo asume y a regañadientes aquellas infraestructuras que hasta los extintos estatutos de la ECU calificaban como públicas.

ASUNTOS QUE NO SON OBJETO DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO

Las cuotas de participación en los gastos, esa cuota que nos giran mensualmente, **solo** ha de contribuir en adelante al **mantenimiento y conservación** de los **servicios, instalaciones, o inmuebles comunes del complejo inmobiliario.**

Pues bien, dentro de los elementos, servicios e instalaciones comunes del Complejo Inmobiliario no se encuentran las redes de urbanización (ej. Red de agua; alumbrado, vialidad, o saneamiento), por la sencilla razón (como os venimos recordando en otras circulares y acabamos de exponer), de que son de **TITULARIDAD MUNICIPAL**. Consecuentemente, la asamblea de propietarios no puede

adoptar decisiones sobre “instalaciones de titularidad municipal”, por tratarse de decisiones ajenas a la conservación de los elementos comunes de titularidad de la comunidad.

Un posible “ acuerdo general” que pueda incluir “instalaciones de titularidad municipal”: (I) no es un acuerdo requerido para la adecuada conservación, seguridad o accesibilidad de un elemento común (como son las parcelas destinadas al esparcimiento, entre las que se encuentran p.ej. la parcela en que se ubica el embalse o la parcela en que se ubica el azud); (II) tampoco es un acuerdo requerido para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad o accesibilidad de los inmuebles comunes (inmueble de las oficinas, el de la potabilizadora, el de la depuradora....todos ellos según su especial naturaleza y destino actual); (III) ni un acuerdo relativo a un servicio común, como por ejemplo el servicio de seguridad de la urbanización, o el reparto de correspondencia

En suma, ningún acuerdo adoptado entre partidos políticos (PNV-Partido político Civica Berriaga), con o sin el Consorcio de Aguas, relativo a las redes de la urbanización de titularidad municipal puede ser trasladado a la asamblea de propietarios, por no ser un asunto de competencia de una comunidad de propietarios, al no formar parte de su objeto conforme a los artículos 2 y 3 de nuestros Estatutos y a la Ley de Propiedad Horizontal (www.monteberriaga.com).

Todo ello nos reconduce a la realidad última de que ningún propietario puede ser obligado a cumplir un acuerdo sobre asuntos a los que no está obligado por ley. Por eso, en circulares pasadas hemos insistido en que un hipotético acuerdo sobre la forma de costear las redes de titularidad pública sería en cualquier caso ilegal, incluso si, a pesar de no ser un asunto de su competencia, se llevara a una asamblea extraordinaria.

	TRIBUNAL U ORGANISMO QUE RECONOCE SU CARÁCTER PÚBLICO	ENTIDAD QUE NO RECONOCE SU CARÁCTER PÚBLICO	IMPORTE PRESUPUESTADO AÑO 2016	RENOVACION DE LA RED
SANEAMIENTO	URA (AGENCIA VASCA DEL AGUA) TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PV DIPUTACION FORAL	AYUNTAMIENTO DE MUNGUA	117.800,00 €	
AGUA	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PV DIPUTACION FORAL	AYUNTAMIENTO DE MUNGUA CONSORCIO DE AGUAS (UDAL SAREAK S.A.)	222.000,00 €	6.000.000 € (?)
VIALIDAD Y ACERAS	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PV AYUNTAMIENTO DE MUNGUA DIPUTACION FORAL		131.000,00 €	
ALUMBRADO	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA PV DIPUTACION FORAL	AYUNTAMIENTO DE MUNGUA	109.880,00 €	
BASURAS	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PV DIPUTACION FORAL	AYUNTAMIENTO DE MUNGUA	126.600,00 €	
	TOTAL		707.280,00 €	

DE TODAS ESTAS PARTIDAS LA QUE REALMENTE IMPORTA AL AYUNTAMIENTO (Y AL CONSORCIO), ES LA RENOVACION DE LA RED DE AGUA, RAZON POR LA CUAL SE NIEGA A RECONOCER EL CARÁCTER PÚBLICO DE LA RED DE AGUA, Y HARA LO POSIBLE PARA QUE LOS VECINOS ACEPTEN SU " ACUERDO GLOBAL ", QUE EN NINGUN CASO SERA VINCULANTE

INSISTIMOS EN LA NECESIDAD DE CULMINAR LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MARCHA QUE NOS PERMITA SENTAR LAS BASES DE UNA RELACION ESTABLE CON EL AYUNTAMIENTO.

ESTE ES EL MOMENTO DE EJECUTAR LAS DECISIONES JUDICIALES, NO DE EVITARLAS.

SI EL AYUNTAMIENTO QUIERE ALCANZAR “ACUERDOS GENERALES” SOLO ES PARA ELUDIR SU CUMPLIMIENTO. ESTA ES LA RAZON POR LA QUE EL AYUNTAMIENTO Y EL CONSORCIO AUN NO HAN RECONOCIDO EL CARÁCTER PUBLICO DE LA RED DE AGUA.

Laukariz a 28 de julio de 2016

**LA JUNTA DE GOBIERNO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO
MONTE BERRIAGA**