

Badaguas 23 de octubre de 2010

Estimado señor Arribas:

Puesto que Ud. ha rehusado la invitación que le formuló este Consejo Rector para darle personalmente cumplida respuesta a las cuestiones que nos plantea en su escrito de 22-9-2010, pasamos a contestarle, también por escrito, según recientemente nos ha requerido.

La primera afirmación de su carta, señalando que contra su voluntad se ha convertido en socio de la S. Deportiva Badaguas, SL. (S D), debemos rechazarla de plano. Nadie ha forzado su voluntad. Cualquier lector medianamente atento que analice el contenido del punto 5º del Acta de la Asamblea General de la EUCB de 27-3-2010, observará que en aquel acuerdo se expresa, con toda nitidez, que sólo serían socios de la S D los miembros de EUCB que **“voluntariamente”** así lo deseen. Por tanto, dado que Ud no ha manifestado su voluntad de pertenecer a la S D , ni ha comparecido en la escritura de su constitución, usted no es socio, por el momento, de Sociedad Deportiva Badaguás SL. Para comprobarlo, basta con que se dirija Vd. a la citada Sociedad para que le indiquen que ni figura Vd. en la Escritura de Constitución de la misma ni en el libro de socios que debe llevar la sociedad.

Su manifiesto error viene posiblemente motivado al olvidar que la EUCB tiene su propia personalidad jurídica (Art. 3 de sus Estatutos y Art.26 del Rto. de Gestión Urbanística), autónoma e independiente de los miembros que la componen, y consecuentemente, sus bienes son de su exclusiva titularidad, sin que constituyan una especie de condominio de sus miembros, como Ud. parece indicar. Por tanto, los derechos que a nuestro entender pueden asistirle, como consecuencia de sus aportaciones a su comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal y las efectuadas directamente a la EUCB, todas ellas para atender a la financiación de los gastos en que ha incurrido dicha EUCB ante la situación concursal de Martinsa Fadesa y luego reintegrados por esta mediante la dación en pago de la parcela deportiva, son unos meros derechos de crédito de carácter dinerario, que la EUCB le reintegrará en la forma que más adelante se dirá.

Contestando ahora al resto de sus preguntas y a la vista del derecho que le asiste según lo establecido en el Art. 10, G) de los Estatutos de la EUCB, modulado *“en la medida adecuada”*, hemos de señalarle, en cuanto al apartado a) de su escrito, que la aportación en especie de la EUCB de la parcela deportiva al capital de la S D se ha valorado en 211.500 Cantidad esta que resulta de añadir al valor de adquisición todos los gastos (escrituras, notaría Registro, etc) e intereses en los que ha incurrido la EUCB por su adquisición, mediante la *“activación”* de dichas expensas, con la finalidad de que no se produzca quebranto alguno para la Entidad. Las participaciones que ha recibido la EUCB como consecuencia de su aportación han sido 2.115, equivalentes al valor de lo aportado. Tanto la operación de adquisición, como la aportación en especie, están ambas sujetas a IVA, razón por la cual dicho impuesto tiene un comportamiento neutral y no será coste de ninguna de las entidades. Tampoco la EUCB estará sometida al Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (*“plusvalía municipal”*), ya que entre la adquisición y la ulterior transmisión ha transcurrido menos de un año.

Lamentamos no poder contestar a la cuestión planteada en el apartado b) de su escrito ya que hace referencia a aspectos que corresponden a la S D y por tanto ajenos a esta Entidad. No obstante, le recordamos que Ud. puede acudir al Registro Mercantil donde

constan todos los extremos que, por lo visto, le interesan pese a no pertenecer a dicha Sociedad.

En todo caso, y dado que el Registro Mercantil es público, puede Vd. dirigirse al de la provincia de Huesca y consultar los datos que precise sobre la citada sociedad una vez haya quedado esta inscrita en dicho Registro. También podrá Vd. conocer de esta forma los componentes del Consejo de Administración y la forma en que fueron elegidos. O bien diríjase Vd. a ella para que, en su caso, accedan a contestar a sus preguntas si lo entienden procedente.

Así pues, no reuniendo la condición de socio, es difícil que pueda Vd. abandonar una sociedad a la que no pertenece.

c), d) y e) No obstante, como antes se apuntó, es cierto que tiene Vd. un crédito frente a la EUCB por el importe de sus aportaciones dinerarias para contribuir al sostenimiento de los gastos de la misma; y en su momento, antes del 31 de diciembre de 2011, recibirá Vd., al igual que todos los que tienen algún crédito frente a la Entidad, la oportuna propuesta para hacerlo efectivo, siempre de conformidad con las explicaciones y acuerdos que se contienen en el acta de la sesión de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística celebrada el 27 de marzo de 2010, que le fue remitida en su día. Y que también se detallaron en la carta que se remitió en el mes de julio pasado a todos los miembros de la EUCB, independientemente de que desearan o no pertenecer a la sociedad deportiva que se proyectaba constituir.

Respecto a la pregunta f) lamentamos indicarle que hasta el momento no ha sido notificada a esta EUCB la correspondiente valoración catastral definitiva aplicada a cada una de las dos fincas resultantes de la segregación que se produjo, valoraciones que, como es natural, van a ser oportunamente recurridas (le adjuntamos copia del escrito de interposición de reclamación) hasta agotar todas las instancias razonables, por lo que la fijez de la eventual valoración catastral va ser una cuestión litigiosa probablemente por un periodo largo de tiempo. No obstante, nuevamente le recordamos que el Catastro es un inventario público de la riqueza inmobiliaria, al que Ud. puede tener acceso, incluso por medios electrónicos, visitando su página *web*.

Respecto a otros asuntos que Vd. plantea, precisaremos:

g) Como ya se informó a todos, el Ayuntamiento recibió la urbanización de Martinsa-Fadesa, comunicándonos como parte interesada dicha recepción. De hecho el Ayuntamiento de Jaca inició la recogida de basuras y el pago del consumo de energía del alumbrado público a partir del mes de julio. Desconocemos si existe o no un acta de recepción, que en cualquier caso debió entenderse con Martinsa Fadesa, no con la EUCB.

Las cuotas para este ejercicio fueron aprobadas en la Asamblea de 27 de marzo pasado. Se mantienen hasta que las cuentas sean aprobadas, en su caso, por la siguiente Asamblea; y de quedar algún excedente, la misma Asamblea deberá acordar su aplicación.

h) El Ayuntamiento aprobó la propuesta de modificación de Estatutos que en su día acordó la Asamblea de la Entidad, y cuyo texto fue puesto a disposición de todos los propietarios. Todos ellos, por tanto, han tenido oportunidad de conocer su contenido.

i) La exclusión de los beneficios fiscales en el apartado f) del Art. 40 de los Estatutos originales se produce por imperativo legal. A tal efecto le remitimos a los Arts. 8, d) y 18 de la Ley 58/2003 General Tributaria. Las tasas deben ser establecidas en las ordenanzas municipales, no siendo el lugar adecuado para su determinación y establecimiento unos Estatutos de una EUC. Este asunto ha estado siendo considerado con el Ayuntamiento por el Consejo Rector, y acaba de presentarse en periodo de información pública un escrito de alegaciones que, previas las consultas necesarias con el Ayuntamiento, permitirá que las ordenanzas recojan a partir de ahora una tasa específica, no ya sólo para la EUCB, sino para todas las viviendas de Badaguás que deberá suponer un 50% de la tarifa aplicable con carácter general. Le adjuntamos copia del escrito de alegaciones.

j) Reiteramos que todos los contratos y documentos que formaliza la Entidad están custodiados en el despacho del Administrador, señor Orós, donde pueden ser consultados por los propietarios que lo deseen, ya que, como se dijo, el derecho de información debe atenderse “*en la medida adecuada*”.

Los últimos comentarios de su carta están ya contestados en las respuestas a las preguntas c), d) y e). No obstante, este Consejo Rector debe rechazar con rotundidad su gratuita afirmación de haber renunciado a instar del Ayuntamiento la exigencia de los avales constituidos en garantía de la urbanización. Eso es una falsedad palmaria puesto que este Consejo reiteradamente ha instado la ejecución de dichos avales. Le adjuntamos uno de los requerimientos formulados.

Y con respecto a su alusión a algún asunto tratado al parecer en “el foro”, la Entidad desconoce el contenido del mismo, pues no son los foros los lugares adecuados para el tratamiento de estos asuntos. Aunque puede Vd., si lo desea, y en aras a la transparencia que invoca, colgar este escrito donde le parezca conveniente con el fin de que los eventuales lectores puedan formarse una opinión a la vista de las diferentes informaciones que puedan aparecer.

Por último, queremos manifestarle que, pese a su negativa a asistir a nuestra invitación, este Consejo está a su disposición para darle las explicaciones que sean necesarias.

Reciba un atento saludo

El Consejo rector.