

**INFORME EUC EL VICARIO – MANCOMUNIDAD EL SOTO.**

<p><b>1.- ESTATUTOS DE EUC, MANCOMUNIDAD Y LPH.</b></p> <p>Los estatutos definen el ámbito territorial, las Comunidades integradas y la aceptación de estas Comunidades en la Asamblea Constitutiva o en momento posterior.</p> <p>La S. de la AP de Málaga de 15-VI-2.005 EDJ 2005/168678 mantiene, respecto de las urbanizaciones o macrocomunidad, que tras la reforma llevada a cabo en la LPH por la ley 8/1.999 de 6 de abril, se agrega el art. 24 dedicado a los complejos inmobiliarios, disponiendo que "1. El régimen especial de propiedad establecido en el art. 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.... 4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior"; añadiendo la Disposición Transitoria Primera que "La presente ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma". En definitiva, se trata de aplicar el régimen de propiedad horizontal a todas las comunidades</p>	<p><b>1.- EUC, MANCOMUNIDAD AND LPH STATUTES.</b></p> <p>The statutes define the territorial scope, the integrated Communities and the acceptance of these Communities in the Constitutive Assembly or at a later time.</p> <p>The Sentence of the AP of Málaga of 15-VI-2.005 EDJ 2005/168678 maintains, with respect to the urbanizations or macro-community, that after the reform carried out in the LPH by law 8 / 1.999 of April 6, it is added the art. 24 dedicated to real estate complexes, providing that "1. The special property regime established in article 396 of the Civil Code will be applicable to those private real estate complexes that meet the following requirements: a) Be made up of two or more buildings or independent plots among themselves whose main destination is the house or premises. b) The owners of these properties, or of the houses or premises in which they are horizontally divided, inherent to said right, participate in an indivisible co-ownership over other real estate elements, roads, facilities or services .... 4. To the private real estate complexes that do not adopt any of the legal forms indicated in section 2, the provisions of this Law will be applicable, additionally with respect to the agreements established between the co-owners, with the same specialties indicated in the previous section "; adding the First Transitory Provision that "This law will govern all communities of owners, whatever the time they were created and the content of their statutes, which may not be applied in contradiction to what is established therein." Ultimately, it is about applying the horizontal property regime to all communities or macro-communities as long as they have some common elements to maintain.</p>
---	---

<p>o macrocomunidades siempre que tengan algunos elementos comunes que mantener".</p>	
<p><u>En este caso tanto la EUC como la Mancomunidad tienen elementos comunes y por tanto tienen esta condición y por lo tanto se rigen por las disposiciones de la LPH, si bien en la EUC de forma supletoria tras sus estatutos y el Reglamento de gestión urbanística.</u></p>	<p><u>In this case, both the EUC and the Mancomunidad have common elements and therefore this condition and are therefore governed by the provisions of the LPH although in the EUC on a supplementary basis after its statutes and the Urban Management Regulations.</u></p>
<p><b>2.- AFECCIÓN REAL AÑO EN CURSO Y TRES AÑOS ANTERIORES</b></p>	<p><b>2.- REAL AFFECTION CURRENT YEAR AND THE THREE PREVIOUS YEARS</b></p>
<p>1.- Como Joya Verde adquiere el 13/09/18 y la afección real es el año en curso y los tres anteriores (2017, 2016 y 2015) solo se le puede exigir desde el año 2015 por eso son los <u>129.760,61 € que menciona El Soto en su demanda, el resto (194.184,92 €) está prescrito y no es ya exigible para nadie, lo mismo va a ocurrir con las cantidades que adeuda a la EUC. La Mancomunidad y la EUC han sido descuidadas y han dejado prescribir cantidades que ya no son exigibles contra nadie, y que se deben llevar a pérdidas pues no son recuperables.</u></p>	<p>1.- As Joya Verde acquires on 09/13/18 and the real affection is the current year and the previous three (2017, 2016 and 2015) it can only be required from 2015, so <u>it is 129,760.61 € mentioned by El Soto in his claim, the rest (194.184,92 €) is prescribed and is no longer enforceable for anyone, the same applies to the quantities owed to the EUC. The Mancomunidad and the EUC have been careless and have allowed to prescribe amounts that are no longer enforceable against anyone, and that should be carried to losses because they are not recoverable.</u></p>
<p>2.- <u>Para las mancomunidades si existe la afección real del artículo 9 de la ley de propiedad horizontal (AP Murcia 3 de mayo de 2006; AP Sevilla 26 de abril de 2002) de forma indiscutida, con lo que a la Mancomunidad El Soto no le interesa llegar a ningún acuerdo, si no se cobra de Joya Verde, tiene acción abierta contra los otros dos propietarios que además se puede ejercer en una demanda conjunta pues hay periodos coincidentes y luego que entre ellos se reclamen internamente, si bien cada uno según sus plazos de afección, el 2015 solo es exigible a Joya Verde, el 2016 y 2017 a Joya Verde y Casa Ilimitado, y desde el 2018 es exigible a las tres sociedades. Nada impide a la Mancomunidad entablar pleito cuando lo</u></p>	<p>2.- <u>For the Mancomunidad, is applicable the real affection of article 9 of the horizontal property law (AP Murcia, May 3, 2006; AP Seville, April 26, 2002) in an indisputable way, with which the El Soto Mancomunidad does not have an interest in reaching an agreement, if Joya Verde does not pay off, you have an open action against the other two owners that can also be exercised in a joint lawsuit since there are coinciding periods and then they can claim internally between them, although each one according to its terms of affection, 2015 is only required from Joya Verde, 2016 and 2017 from Joya Verde and Casa Ilimitado, and since 2018 it is required from the three companies. Nothing prevents the Mancomunidad from</u></p>

desea contra Casa Ilimitado y la empresa alemana del último adquirente, por esto tienen tanta prisa en cerrar el acuerdo, nosotros podemos esperar hasta diciembre de 2021 (más allá no porque entonces nos caducaría el 2016 respecto a Casa Ilimitado por prescripción).

***“AP Málaga, sec. 6ª, S 15-03-2002, nº 1139/2001, rec. 982/2001***

***Resumen:*** La AP desestima el recurso de apelación interpuesto por el demandado, frente a la sentencia que, estimando la demanda, le condenó a abonar las cuotas comunitarias pendientes de pago. La Sala deja claro que las urbanizaciones, haya o no plan urbanístico, que se conforman al modo de comunidades de propietarios, se rigen conforme a lo dispuesto en el Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal. Así pues, no cuestionado que el demandado era partícipe de una cuota en la urbanización, debe abonar la parte que le corresponde en relación a los gastos comunes

***FDMTO DE DERECHO SEGUNDO.- (...)*** aplicación convencional de las normas existentes para la Propiedad Horizontal en aquellos extremos que les sea aplicables, sin que este régimen obste a que dentro de la misma urbanización existan bloques de viviendas que, a su vez, y por la propia naturaleza de la construcción horizontal, constituyan su propia comunidad de propietarios y que tengan sustantividad independiente de los demás en razón a sus propios servicios y propiedad común que afectan exclusivamente a los miembros de cada una de estas comunidades y cuya regulación se llevará a cabo, en este caso por disposición de ley, por las normas reguladoras de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. En este sentido señala la Sala Primera del Tribunal Supremo en sentencia de 5 de julio de 1996, acogiendo la anterior de 23 de septiembre de 1991, la validez de la

filing a lawsuit when it wishes against Unlimited House and the German company of the last purchaser, that is why they are in such a hurry to close the agreement, we can wait until December 2021 (no further because then 2016 would expire with respect to House Unlimited by prescription).

***“AP Malaga, sec. 6th, S 03-15-2002, No. 1139/2001, rec. 982/2001***

***Summary:*** The AP dismisses the appeal filed by the defendant, against the sentence that, considering the lawsuit, condemned him to pay the community fees pending payment. The Chamber makes it clear that urbanizations, whether or not there is an urban plan, which are conformed in the manner of communities of owners, are governed in accordance with the provisions of the Civil Code and the Horizontal Property Law. Thus, without questioning that the defendant was a participant in a fee in the urbanization, he must pay the part that corresponds to him in relation to common expenses

***LAW SECOND.- (...)***

conventional application of the existing rules for Horizontal Property in those extremes that are applicable to them, without this regime obstructing that within the same urbanization there are blocks of homes that, in turn, and due to the very nature of horizontal construction, constitute their own community of owners and that have substantivity independent of the others due to their own services and common property that exclusively affect the members of each of these communities and whose regulation will be carried out, in this case by provision of law, by the rules regulated of Law 49/1960, of July 21, on Horizontal Property. In this sense, the First Chamber of the Supreme Court indicates in a judgment of July 5, 1996, accepting the previous one of September 23, 1991, the validity of supracommunities, flat communities or urbanizations, expressing in the latter case, as both doctrinal as

supracomunidades, comunidades planas o de urbanizaciones, expresando en este último caso, como tanto doctrinal como jurisprudencialmente la posibilidad de coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración, la propia y exclusiva de cada edificio con pluralidad de viviendas y la de la urbanización, cada una con sus propios cometidos comunitarios, pero hallándose ambas sometidas en cuanto a su constitución y funcionamiento al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, especificándose en la de 6 de julio de 1999 EDJ 1999/14362, con cita de la anterior de 13 de marzo de 1989 EDJ 1989/2815, de perfecta y directa aplicación al caso objeto de controversia, que "haya o no "Plan Urbanístico" la realidad física contemplada en la litis es que...ha sido parcelada y urbanizada, y sin entrar en temas que afectan o puedan afectar a otras jurisdicciones, lo cierto es que la legislación del suelo impone unas limitaciones al derecho inmobiliario que no es dable desconocer, de suerte que con plan o sin plan urbanístico, ha de seguirse forzosamente las condiciones formuladas que dicha legislación establece, cuales son fundamentalmente en punto al tema particularísimo que nos compete las prevenidas en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento -Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio- , como corolario de lo sancionado en los artículos 52, 53, 54 y 55 de la Ley del suelo y Ordenación Urbana -Ley de 2 de mayo de 1975-, según los cuales el promotor de la parcelación ha de ceder, aunque sea privada y dueño el promotor, el terreno pertinente para reservas de parques, jardines, dotaciones culturales y asistenciales y religiosas y el correspondiente a red viaria y servicios, por lo que si no se ha aprobado un Plan de Actuación Urbanística, lo que es ciertamente dudoso,... el régimen de propiedad y conservación de tan dilatadas y complejas instalaciones, servicios y zonas viarias, éstas últimas, por lo menos, han de pertenecer proindiviso y proporcionalmente a los dueños de las parcelas que forzosa e

jurisprudencialmente, the possibility of coexistence of two types of interlocking communities for their administration, the own and exclusive of each building with plurality of dwellings and that of the urbanization, each with its own community tasks, but both being subject in terms of their constitution and operation of the regime of the Horizontal Property Law, being specified in that of July 6, 1999 EDJ 1999/14362, citing the previous one of March 13, 1989 EDJ 1989/2815, perfectly and directly applicable to the case under controversy, whether or not there is an "Urban Plan" the physical reality contemplated in the litigation is that ... it has been parceled out and urbanized, and without going into issues that affect or may affect other jurisdictions, the truth is that the land legislation imposes limitations on real estate law that are not applicable ignore, so that with or without an urban plan, the formulated conditions established by said legislation must be followed, which are fundamentally on the point of the very particular issue that concerns us, those provided for in articles 45 and 46 of the Planning Regulation-Royal Decree 2159/1978, of June 23-, as a corollary of what was sanctioned in articles 52, 53, 54 and 55 of the Land and Urban Planning Law -Law of May 2, 1975-, according to which the promoter of the parcelization has to cede, even if the developer is private and owner, the relevant land for reserves of parks, gardens, cultural and welfare and religious endowments and that corresponding to the road network and services, for the or that if an Urban Action Plan has not been approved, which is certainly doubtful, ... the ownership and conservation regime of such extensive and complex facilities, services and road areas, the latter, at least, must belong to pro-undivided and proportionally to the owners of the plots that forcibly and they invariably have to make use of them and that without them, neither logically nor legally, they could functionally comply with the destination and nature implicit in the public

*invariablemente han de servirse de ellas y que sin ellas, ni lógica ni jurídicamente, podrían cumplir funcionalmente con el destino y naturaleza implícitos en las escrituras públicas de adquisición de las parcelas por los actuales propietarios", añadiendo a renglón seguido como "la enajenación por parcelas para urbanizar, por su propia estructura y configuración geométricas, requiere esa cesión implícita al conjunto de los propietarios de las mismas de los servicios e instalaciones comunes y sobre todo de los viales en régimen de copropiedad proporcional, ya que de otra suerte se vería frustrada la finalidad para la que se efectuó la parcelación y su urbanización,... de ahí que por analogía sea necesario recurrir a lo dispuesto en el artículo 396 del referido Código y por ende a la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 ...". Así las cosas, no existiendo duda alguna acerca de la pertenencia del demandado, como propietario de la vivienda número.7 de la calle A., a la Urbanización demandante, por cuanto que, independientemente de que en su escrito de contestación a la demanda aportara como documento número 9 (folio 72) el acta fundacional de la misma de tres de mayo de mil novecientos ochenta, es de observar como en la inscripción de su título ante el Registro de la Propiedad se constata que la finca número diecisiete queda "enclavada en parcela de terreno en la Urbanización C.", detalle que, igualmente, aparece en la escritura pública de obra nueva y división horizontal de veintitrés de abril de mil novecientos noventa y nueve otorgada ante fedatario público por el representante legal de la empresa promotora "C., S.L." (folios 49 a 63), lo que viene a significar la existencia de una voluntad integradora y de pertenencia a un todo común, no existiendo, por tanto, duda alguna acerca de que el demandado al momento de la adquisición de su propiedad conociera su pertenencia a dicha Urbanización, creadora de una infraestructura urbanística que permitió la edificación, y cuya conservación y*

*deeds of acquisition of the plots by the current owners ", adding to a line followed as" the alienation by plots To urbanize, due to its own structure and geometric configuration, it requires this implicit transfer to all the owners of the common services and facilities and especially of the roads in a proportional co-ownership regime, since otherwise the purpose for which the subdivision and its urbanization were carried out, ... hence, by analogy it is necessary to resort to the provisions of article 396 of the aforementioned Code and therefore to the Horizontal Property Law of 1960 ... ". things, there being no doubt about the defendant's membership, as the owner of house number 7 on Calle A., they sue the Urbanization You, because, regardless of whether in your brief answering the claim you provided as document number 9 (folio 72) the founding act of the same of May 3, nineteen hundred and eighty, it is to be observed as in the registration of your title before the Property Registry it is found that the property number seventeen is "nestled in a plot of land in Urbanization C.", detail that, likewise, appears in the public deed of new construction and horizontal division of April 23, thousand nine hundred and ninety-nine granted before a notary public by the legal representative of the promoter company "C., SL" (folios 49 to 63), which comes to mean the existence of an integrating will and belonging to a common whole, not existing , therefore, there is no doubt about whether the defendant at the time of acquiring his property knew of his belonging to said Urbanization, which created a urban infrastructure that allowed the building, and whose conservation and maintenance will be the responsibility of its members, presenting as unattended and inoperative the argument defended about the lack of registration of the Statutes and common elements, taking into account that in the In the first case, not questioning, in any way, the fact that they are notarized, it is true that the recurring commoner lost any kind of consideration of*

*mantenimiento habrá de correr a cargo de sus integrantes, presentándose como inatendible e inoperante el argumento defendido acerca de la inexistencia de inscripción registral de los Estatutos y de elementos comunes, habida cuenta de que en el primer caso, no cuestionándose, en manera alguna, el estar protocolizados notarialmente, es lo cierto que el comunero recurrente perdió cualquier clase de consideración de tercero desde el momento de la adquisición de su propiedad y, de otro, por lo que respecta al segundo de los motivos expresados, decir que el Administrador de la Urbanización al ser oído como testigo afirmó categóricamente la existencia de elementos y gastos comunes, como los relativos, por ejemplo, a la limpieza de las calles, alumbrado, suministro de agua para zonas comunes, etc., con una cuota que en el caso del recurrente se fijó en Junta General en forma lineal para todos los comuneros, siendo improcedente cuántas cuestiones reproduce la recurrente en la alzada relativas a la Junta General celebrada el dos de julio del pasado año dos mil, por cuanto que cualquier motivo de disconformidad con lo en ella acordado deberá ser impugnado por el interesado en el procedimiento correspondiente, manteniéndose, entre tanto, como de plena validez y efectividad ejecutoria, todo lo cual nos lleva al dictado de una sentencia por la que con pericipo de cuántos motivos se invocaran por la demandada recurrente en contra de la sentencia de instancia, proceda confirmarla en todas y cada una de sus partes."*

3.- Para la EUC la afección real es discutible, aunque hay mucha jurisprudencia que la apoya, se puede acudir también a otros mecanismos asimilados en base al art. 28 del Reglamento de gestión urbanística. Lo ideal es que venga algo recogido en estatutos, pero si no viene hay que defender su existencia por analogía y el apoyo de la jurisprudencia, ya que, la contraparte alegará la no existencia de

*third party from the moment of the acquisition of his property and, of another, with regard to the second of the reasons expressed, to say that the Administrator of the Urbanization, when heard as a witness, categorically affirmed the existence of common elements and expenses, such as those related, for example, to cleaning the streets, lighting, water supply for common areas, etc. ., with a quota that in the case of the appellant was fixed in the General Meeting in a linear way for all the community members, being i How many issues does the appellant reproduce in the appeal relating to the General Meeting held on July 2 of last year two thousand, inasmuch as any reason for disagreement with what was agreed therein must be challenged by the interested party in the corresponding procedure, maintaining, meanwhile, as of full validity and enforceable effectiveness, all of which leads us to the issuance of a judgment by which, with the expiration of how many reasons will be invoked by the appellant defendant against the instance judgment, it should be confirmed in each and every one of its parts. "*

3.- For the EUC, the existence of the real affection is debatable, although there is a lot of case law that stands for it, other assimilated mechanisms can be used as well based on art. 28 of the Urban Management Regulation. The ideal is that something included in the statutes mentions this, but if it is not mentioned, its existence must be defended by analogy and the help of the case law, since, the counterpart will

<p>la afección real, defendiendo que solo debe pagar desde que se es propietario en la EUC. Por tanto, para evitar un pleito farragoso, donde se va a alegar dejación de funciones a lo largo de estos años al no haberse reclamado contra el anterior titular a Joya Verde (Promogedesa), y desconocimiento por parte de los nuevos adquirentes, lo mejor es llegar a un acuerdo, y si han retenido 48.000 € ofrecerles un acuerdo por 24.000 € y alegar que al ser entidades independientes cada una (Mancomunidad y EUC) toman sus decisiones por separado, y que EUC está de acuerdo en cerrar un acuerdo independiente por separado.</p> <p><b>3.- JURISDICCIÓN CIVIL.</b></p> <p>Respecto al pleito cerrado a la EUC por la jurisdicción, a mi entender, la decisión del Juez era atacable porque hay mucha jurisprudencia que acepta la vía civil, no obstante, si no se hizo en plazo ya no puede recurrirse. Cuando escoger la vía civil:</p> <p><b>A. Reconocido en Estatutos:</b></p> <p>Estas entidades (EUC) sin perjuicio de reconocer su naturaleza administrativa siendo así que sus estatutos deben ser aprobados por órganos de la administración poseen personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines siendo así que si sus estatutos prevén la posibilidad de exigir el pago de las cuotas a través del orden civil no existe obstáculo alguno para reconocer dicha posibilidad por cuánto que se trata de una vía que se antoja como remedio eficaz y pleno de garantía para los interesados (AP Madrid 30/06/04, AP Zaragoza 29/10/98, AP de las Palmas 28/11/07, AP Madrid 7/12/09).</p> <p>Aunque en los estatutos de la EUC no se menciona expresamente en vía judicial qué tipo de vía (si civil o contencioso-administrativa) es</p>	<p>claim the non-existence of the real affection, defending that it only has to pay since becoming owner in the EUC. Therefore, to avoid a cumbersome lawsuit, where the abandonment of functions will be alleged throughout these years as Joya Verde's previous owner has not been claimed against (Promogedesa), and ignorance on the part of the new acquirers, the best thing is to reach an agreement, and if they have withheld 48,000 € offer them an agreement for 24,000 € and claim that as independent entities each (Mancomunidad and EUC) make their decisions separately, and that EUC agrees to close an independent agreement separately.</p> <p><b>3.- CIVIL JURISDICTION.</b></p> <p>Regarding the lawsuit closed to the EUC by the jurisdiction, in my opinion, the Judge's decision was attackable because there is a lot of jurisprudence that accepts the civil procedure, however, if it was not done in time, it can no longer be appealed. When to choose the civil route:</p> <p><b>A. Recognized in Statutes:</b></p> <p>These entities (EUC), without prejudice to recognizing their administrative nature, thus being that their statutes must be approved by administrative bodies, they have their own legal personality and full capacity to fulfill their purposes, so if their statutes provide for the possibility of demanding payment of the quotas through civil order, there is no obstacle to recognizing this possibility because it is a way that seems like an effective remedy and full of guarantee for the interested parties (AP Madrid 06/30/04, AP Zaragoza 10/29 / 98, AP de las Palmas 11/28/07, AP Madrid 12/7/09).</p> <p>Although in the EUC statutes it is not expressly mentioned in the judicial process what type (civil or contentious-administrative) is due, it is</p>
--	--

<p>aplicable, está abierto a entender que se puede ejercer cualquiera de las dos vías, al menos ninguna está expresamente definida o expresamente prohibida.</p>	<p>open to understand that either of the two routes can be exercised, at least none of them is expressly defined or expressly forbidden.</p>
<p><b>B. Orden contencioso privilegio no excluyente:</b></p>	<p><b>B. Contentious order, non-exclusive privilege:</b></p>
<p>Los tribunales reconocen la posibilidad de que se reclamen las cuotas derivadas de las Juntas de compensación o las EUC a través del procedimiento monitorio en el orden civil a este respecto señalar que aunque la normativa prevea que las cantidades adeudadas sean exigibles por vía de apremio mediante petición de la Junta o la EUC a la administración actuante (reglamento de gestión urbanística) es un privilegio concedido por el legislador, lo que no implica el que las mismas renunciando acudir a ese procedimiento de apremio administrativo no puedan acudir a la jurisdicción del orden civil para hacer efectivas las obligaciones dinerarias asumidas frente a la Junta o la EUC por sus miembros al amparo del artículo 812.2. 2 de la LEC (AP Barcelona 3/7/08) a la reclamación de las cuotas correspondientes a la entidad de conservación le es aplicable el procedimiento monitorio de la LEC (AP de Barcelona 12/01/04).</p>	<p>The courts recognize the possibility of claiming the quotas derived from the Compensation Boards or the EUC through the Monitorio procedure in the civil order in this regard to point out that although the regulations provide that the amounts owed are enforceable by way of urgency by petition of the Board or the EUC to the acting administration (urban management regulation) is a privilege granted by the legislator, which does not imply that they, renouncing to go to this administrative enforcement procedure, cannot go to the jurisdiction of civil order to make effective the monetary obligations assumed before the Board or the EUC by its members under article 812.2. 2 of the LEC (AP Barcelona 3/7/08) to the claim for the fees corresponding to the conservation entity, the LEC payment procedure (AP de Barcelona 12/01/04) is applicable.</p>
<p><b>C. Sentencias del orden civil de deudas a EUC:</b></p>	<p><b>C. Judgments of the civil order of debts to EUC:</b></p>
<p>SAP Málaga de 5 de diciembre de 2005 (EDJ 2005/299111).</p>	<p>SAP Málaga of December 5, 2005 (EDJ 2005/299111).</p>
<p>SAP Sevilla, sec. 2ª, S 01-06-2004, nº 248/2004 (EDJ 2004/90955).</p>	<p>SAP Sevilla, sec. 2ª, S 01-06-2004, nº 248/2004 (EDJ 2004/90955).</p>
<p><i>"AP Madrid, sec. 14ª, S 17-07-2012, nº 349/2012, rec. 157/2012 (EDJ 2012/178829). Resumen: Estima la AP el recurso de apelación interpuesto por la entidad urbanística de conservación contra la sentencia de instancia, que revoca y acuerda condenar a los demandados a que abonen solidariamente a la actora la cuantía prevista por cuotas de</i></p>	<p><i>"AP Madrid, sec. 14th, S 07-17-2012, nº 349/2012, rec. 157/2012 (EDJ 2012/178829). Summary: The AP estimates the appeal filed by the urban conservation entity against the court ruling, which revokes and agrees to condemn the defendants to jointly pay the plaintiff the amount provided for conservation fees and default interest. The Chamber maintains that</i></p>



*conservación e intereses moratorios. Sostiene la Sala que siendo la demandante una entidad urbanística de conservación, que ostenta carácter jurídico-administrativo para el cumplimiento de sus fines y actúa bajo la tutela de los organismos administrativos correspondientes, para la exigencia de las obligaciones pecuniarias de sus miembros puede utilizar la vía de apremio administrativo o directamente acudir a la vía civil, siendo esta última la vía elegida para la presente reclamación. No es una comunidad de propietarios sometida a la LPH, sólo en aquellos aspectos no regulados por la normativa administrativa cabe acudir análogicamente a ésta. Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la demandante, como son los demandados, quedan adscritos obligatoriamente a la misma y, por tanto, sometidos a sus estatutos inscritos en el registro público administrativo específico y a la normativa administrativa aplicable."*

**4.- SOBRE LAS ALEGACIONES DE DEFECTOS FORMALES: FALTA DE REGISTRO, CONVENIO NO INSCRITO, ETC.**

Respecto a las alegaciones sobre defectos formales de la EUC o la Mancomunidad a la hora de exigir la contribución a los elementos comunes:

- Que no exista título constitutivo no significa que no exista un conjunto inmobiliario en régimen de comunidad de propietarios sometido a la ley pues también es de aplicación a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el 396 del código civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo artículo 29 LPH. El que haya ciertos elementos o servicios comunes es un requisito decisivo del que no se puede prescindir ya que es lo que hace que estemos ante una propiedad sometida a un régimen especial por la necesidad de poner de acuerdo a un conjunto de propietarios de administrar los gastos de su

*the plaintiff being an urban conservation entity, which has a legal-administrative nature for the fulfillment of its purposes and acts under the tutelage of the corresponding administrative bodies, for the exigency of the pecuniary obligations of its members, it can use the route administrative constraint or go directly to civil proceedings, the latter being the route chosen for this claim. It is not a community of owners subject to the LPH, only in those aspects not regulated by the administrative regulations can be used analogously to it. The owners of the land included in the scope of action of the plaintiff, such as the defendants, are compulsorily attached to it and, therefore, subject to their statutes registered in the specific public administrative registry and to the applicable administrative regulations."*

**4.- ON THE ALLEGATIONS OF FORMAL DEFECTS: LACK OF REGISTRATION, UNREGISTERED AGREEMENT, ETC.**

Regarding the allegations about formal defects of the EUC or the Mancomunidad when demanding the contribution to the common elements:

- The fact that there is no constitutive title does not mean that there is no real estate complex under the community of owners regime subject to the law as it is also applicable to communities that meet the requirements established in 396 of the civil code and have not granted the constitutive title article 29 LPH. The fact that there are certain common elements or services is a decisive requirement that cannot be dispensed with since it is what makes us face a property subject to a special regime due to the need to agree to a set of owners to manage expenses of its maintenance by all AP of Malaga June 25, 2012.

<p>mantenimiento por todos AP de Málaga 25 junio 2012.</p> <p>-El Reglamento de Gestión Urbanística exige la inscripción para conferir personalidad jurídica-administrativa, pero no afecta a la personalidad como entidad de derecho privado en sus relaciones internas con las partes individuales que la integran.</p> <p>- El hecho de haber abonado gastos de conservación y mantenimiento, o de haber intentado llegar a un acuerdo para abonarlos es señal de una tácita incorporación a la misma. Por tanto, no se puede negar en el pleito la personalidad que con anterioridad le tenía reconocida; sin que se pueda argüir la nulidad del acto constitutivo para negarle personalidad, cosa que había de impugnar en el procedimiento legal oportuno</p> <p>- Además la conservación y prestación de servicios, hay que abonarlos ya a la EUC ya al Ayuntamiento porque han sido efectivamente prestados y afrontados por la EUC, aunque ésta no esté registrada y por tanto puedan ser reclamados a los comuneros, gastos que en otro caso deberían haber asumido como miembros de la EUC.</p> <p>Artículos de la EUC EL VICARIO reforzando estas obligaciones legales:</p> <p><b>2.2.a)</b> A título meramente enunciativo, y siempre para el mejor cumplimiento de la finalidad de la conservación y mantenimiento que constituye su objeto, la Entidad podrá:</p> <p>a) Atender las conservaciones de las obras de urbanización, el mantenimiento y el costo de las dotaciones de instalaciones de servicios públicos <u>que deben asumir los miembros</u>, sufragando los gastos en la forma prevista en los Estatutos.</p> <p>e) Ejercitar las reclamaciones oportunas <u>tanto</u></p>	<p>-The Urban Management Regulation requires registration to confer legal-administrative personality, but it does not affect the personality as a private law entity in its internal relations with the individual parts that comprise it.</p> <p>- The fact of having paid conservation and maintenance costs, or having tried to reach an agreement to pay them is a sign of a tacit incorporation to it. Therefore, the personality that was previously recognized to him cannot be denied in the lawsuit; Without being able to argue the nullity of the constitutive act to deny it personality, something that had to be challenged in the appropriate legal procedure</p> <p>- In addition to the conservation and provision of services, they must already be paid to the EUC and to the City Council because they have been effectively provided and dealt with by the EUC, although it is not registered and therefore can be claimed from the community members, expenses that otherwise they should have taken over as members of the EUC.</p> <p>Articles of the EUC EL VICARIO reinforcing these legal obligations:</p> <p><b>2.2.a)</b> By way of example only, and always for the best fulfillment of the purpose of conservation and maintenance that constitutes its object, the Entity may:</p> <p>a) Attend to the conservation of the urbanization works, the maintenance and the cost of the endowments of public services facilities <u>that the members must assume</u>, defraying the expenses in the manner provided in the Bylaws.</p> <p>e) Exercise appropriate claims <u>both</u></p>
--	---

<p><u>en vía administrativa como judicial o extrajudicial</u>, en relación con las cuestiones que atañen a los intereses comunes de los miembros de la Entidad.</p> <p>f) Solicitar al Ayuntamiento de Ojén el cobro por la vía de apremio de las cuotas adeudadas a la Entidad por sus miembros, en el trámite administrativo reglamentariamente previsto, y <u>sin perjuicio de poder reclamarlos por la vía judicial</u>.</p> <p><b>6.1</b> <u>Formarán parte de la Entidad los propietarios de fincas situados en el ámbito del Plan Parcial.</u></p> <p><b>6.2</b> <u>La transmisión de la titularidad de fincas llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión (art. 28 RGU).</u> A este efecto, en el título de transmisión (...)</p> <p><b>8.1 e)</b> <u>No enajenar o transmitir sus terrenos, parcelas, o viviendas sin que el nuevo adquirente se adhiera formalmente a la Entidad, acatando el cumplimiento de estos Estatutos y subrogándose en los derechos y deberes del transmitente.</u></p> <p><b>5.- CUANDO ACUDIR A LA VIA ADMINISTRATIVA PARA LAS EUC:</b></p> <p>El carácter administrativo de las EUC, viene establecido en la legislación supletoria estatal en el art. 26 <u>RGU</u>, y por la jurisprudencia (cfr. SSTS de 21 de diciembre de 2006, 18 DE ENERO DE 2006) lo que les dota de legitimación pasiva para ser demandadas ante el orden contencioso administrativo, al amparo del art. 21 <u>LJCA</u>. No así la legitimación activa para reclamar ante los tribunales responsabilidad patrimonial por deficiente funcionamiento de servicios municipales, acción indemnizatoria que corresponde únicamente a los perjudicados. (STSJ Cataluña núm. 32/2004 de</p>	<p><u>administratively and judicially or extrajudicially</u>, in relation to issues that concern the common interests of the members of the Entity.</p> <p>f) To request the Ojen City Council to collect the fees owed to the Entity by its members, in the administrative procedure established by regulation, and <u>without prejudice to being able to claim them through the courts</u>.</p> <p><b>6.1</b> <u>The owners of plots located within the scope of the Partial Plan will form part of the Entity.</u></p> <p><b>6.2</b> <u>The transfer of property ownership will entail the subrogation of the rights and obligations of the transferor, the acquirer being understood to be incorporated into the Entity from the moment of transfer (art. 28 RGU).</u> For this purpose, in the transmission title (...)</p> <p><b>8.1 e)</b> Not to alienate or transfer their land, parcels, or homes <u>without the new acquirer formally adhering to the Entity, complying with these Bylaws and subrogating the transferor's rights and duties</u>.</p> <p><b>5.- WHEN TO GO TO THE ADMINISTRATIVE ROUTE FOR THE EUC:</b></p> <p>The administrative nature of the EUC is established in the state supplementary legislation in art. 26 <u>RGU</u>, and by jurisprudence (cfr. SSTS of December 21, 2006, JANUARY 18, 2006) which gives them passive legitimacy to be sued before the contentious-administrative order, under the protection of art. 21 <u>LJCA</u>. Not so the active legitimacy to claim before the courts patrimonial responsibility for poor functioning of municipal services, compensation action that corresponds only to the injured parties. (STSJ Catalonia No. 32/2004 of January 14).</p>
---	---

<p>14 de enero).</p> <p>En Andalucía como en la mayoría de las regulaciones autonómicas, se afirma el carácter administrativo de éstas entidades, el art. 111 LOUA prevé la participación de los propietarios en la gestión urbanística para la conservación de la urbanización a través de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, definidas en el art. 154.4 LOUA como entidades de derecho público, con personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de EUC.</p> <p>Entre las técnicas administrativas previstas para exigir el cumplimiento de éste deber a propietarios y promotores, el art. 45 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD-Leg 2/08 de 20 de junio, establece la ejecución forzosa y la vía de apremio. Ambos procedimientos podrán ser iniciados por los Ayuntamientos (por propia iniciativa o a solicitud de la asociación administrativa de propietarios) contra los bienes de los incumplidores y sólo en caso de insolvencia de éstos, frente a la asociación administrativa de propietarios (JC ó EUC).</p> <p>La potestad de los Ayuntamientos sólo puede ejercerse previa la instrucción de un expediente tramitado con las debidas garantías en el que se compruebe la necesidad de las obras, de tal manera que en caso de incumplimiento del deber de conservación, el Ayuntamiento deberá dictar una orden de ejecución, ó caso de no considerarse admisible ésta, deberá dictar una Resolución declarando el incumplimiento y las medidas necesarias, con valoración económica de las mismas, a realizar dentro del plazo fijado. Incumplido el plazo que otorgue la Orden de Ejecución ó Resolución administrativa que se adopte, habilitará a la Administración para la ejecución forzosa, es decir la Administración ejecuta la obra a costa del propietario ó promotor. En Andalucía el art. 158 LOUA, no prevé las</p>	<p>In Andalusia, as in most of the regional regulations, the administrative nature of these entities is affirmed, art. 111 LOUA foresees the participation of the owners in the urban management for the conservation of the urbanization through Collaborating Urban Entities, defined in art. 154.4 LOUA as public law entities, with their own legal personality for the fulfillment of their purposes, from their registration in the EUC Registry.</p> <p>Among the administrative techniques provided to demand compliance with this duty to owners and developers, art. 45 of the Consolidated Text of the Land Law approved by RD-Leg 2/08 of June 20, establishes the forced execution and the means of enforcement. Both procedures may be initiated by the City Councils (on their own initiative or at the request of the administrative association of owners) against the assets of the defaulters and only in the event of their insolvency, in front of the administrative association of owners (JC or EUC).</p> <p>The authority of the City Councils can only be exercised after the instruction of a file processed with the due guarantees in which the need for the works is verified, in such a way that in case of breach of the duty of conservation, the City Council must issue an order of execution, or if this is not considered admissible, a Resolution must be issued declaring the breach and the necessary measures, with an economic evaluation of the same, to be carried out within the established period. Failure to comply with the term granted by the Execution Order or administrative Resolution adopted, will enable the Administration for forced execution, that is, the Administration executes the work at the expense of the owner or promoter. In Andalusia, art. 158 LOUA, does not foresee the</p>
---	--

órdenes de conservación de la urbanización (sólo de edificaciones). La DT 2ª del Decreto 60/10 que aprueba el Rgto. Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU) deja expresamente en vigor entre otros el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística estatal aprobado por RD 2187/78 de 23 de junio, que sí prevé las ordenes de ejecución de obras necesarias para conservación de urbanizaciones en condiciones de seguridad.

#### 6.- RESUMEN FORMAL.

1.- La EUC EL VICARIO es una entidad urbanística de conservación que ostenta carácter jurídico-administrativo para el cumplimiento de sus fines y actúa bajo la tutela de los organismos administrativos correspondientes y para la exigencia de las obligaciones pecuniarias de sus miembros puede utilizar la vía de apremio administrativo, por conducto del órgano administrativo que la tutela, o directamente la vía civil.

El Tribunal Supremo, en sentencias de 24 de junio y 31 de octubre de 1996, referidas a Juntas de Compensación, que son un tipo de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, declaró que la posibilidad de acudir a la vía de apremio administrativo para reclamar las cantidades adeudadas es un privilegio concedido por el legislador, lo que no implica que las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, renunciando acudir a ese procedimiento administrativo, no puedan acudir a la jurisdicción del orden civil para hacer efectivas las obligaciones dinerarias asumidas frente a la Junta por sus miembros.

La EUC está sometida en su actuación a las normas administrativas que la regulan y a sus estatutos. No es una comunidad de propietarios sometida a la Ley de Propiedad Horizontal, por más que ambas puedan coexistir sobre una misma realidad inmobiliaria. Sólo en aquellos aspectos no regulados por la normativa administrativa cabe

urbanization conservation orders (only of buildings). DT 2 of Decree 60/10 that approves Rgto. Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU) expressly leaves in force, among others, art. 10 of the State Urban Planning Discipline Regulation approved by RD 2187/78 of June 23, which does provide for the orders for the execution of works necessary for the preservation of urbanizations in safe conditions.

#### 6.- FORMAL SUMMARY.

1.- The EUC EL VICARIO is an urban conservation entity that has a legal-administrative character for the fulfillment of its purposes and acts under the tutelage of the corresponding administrative bodies and for the exigency of the pecuniary obligations of its members, it can use the route of administrative constraint, through the administrative body that protects it, or directly through civil law.

The Supreme Court, in judgments of June 24 and October 31, 1996, referring to Compensation Boards, which are a type of Collaborating Urban Development Entities, declared that the possibility of resorting to administrative enforcement to claim the amounts owed is a privilege granted by the legislator, which does not imply that the Collaborating Urban Entities, renouncing to resort to that administrative procedure, cannot go to the jurisdiction of civil order to enforce the monetary obligations assumed before the Board by its members.

The EUC is subject in its actions to the administrative rules that regulate it and its statutes. It is not a community of owners subject to the Horizontal Property Law, even though both can coexist on the same real estate reality. Only in those aspects that are not regulated by administrative regulations, it is possible to resort, by way of analogy, to the

<p>acudir, por vía de la analogía, a la regulación especial de las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal.</p> <p>2.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la EUC , quedan adscritos obligatoriamente a la misma y, por tanto, sometidos a sus estatutos inscritos en el registro público administrativo específico y a la normativa administrativa aplicable -así, a los artículos 24 a 30 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978 - y tienen el deber de contribuir proporcionalmente a las cargas de la entidad en función de las cuotas y derramas aprobadas en asamblea.</p> <p>3.- Tanto por lo establecido en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística ("la transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión") como por lo específicamente dispuesto en los artículos 8.2 ("la transmisión de la titularidad que determine la pertenencia del adquirente a dicha Entidad de Conservación, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el primero a la Entidad a partir del momento de la transmisión, en documento público, sin que la Entidad venga obligada a reconocer ningún tipo de documento privado que no cumpla los requisitos legales") y los estatutos, los sucesivos propietarios quedaron subrogados en los derechos y obligaciones de su transmitente y, por ello, en las obligaciones que a su vez había asumido éste por subrogación en los derechos y obligaciones del anterior transmitente, sin perjuicio de los derechos y acciones que correspondan a los demandados frente a su transmitente.</p>	<p>special regulation of communities of owners constituted under the horizontal property regime.</p> <p>2.- The owners of the land included in the scope of action of the EUC, are compulsorily attached to it and, therefore, subject to its statutes registered in the specific public administrative registry and the applicable administrative regulations -as well, to the Articles 24 to 30 of the Urban Management Regulation approved by Decree 3288/1978 - and they have the duty to contribute proportionally to the entity's charges based on the quotas and spills approved in the assembly.</p> <p>3.- Both by what is established in article 28 of the Urban Management Regulation ("the transfer of ownership that determines the belonging to any of the types of collaborating urban entities will carry with it the subrogation of the rights and obligations of the deceased, understanding incorporated the acquirer to the entity from the moment of the transmission ") as per the specific provisions of articles 8.2 (" the transfer of ownership that determines the ownership of the acquirer to said Conservation Entity, will carry with it the subrogation of the rights and obligations of the transferor, the first being understood to be incorporated into the Entity from the moment of transmission, in a public document, without the Entity being obliged to recognize any type of private document that does not meet the legal requirements ") and the statutes, the successive owners were subrogated in the rights and obligations of the transferor and, therefore, in the obligations that the latter had assumed by subrogation in the rights and obligations of the previous transferor, without prejudice to the rights and actions that correspond to the defendants against their transferor.</p>
---	---

<p>4.- El acuerdo que liquida la deuda fue notificado y no fue impugnado conforme a las reglas establecidas en los estatutos y demás normas aplicables.</p> <p><b>7.- VALORACIONES:</b></p> <p><b>EUC EL VICARIO</b></p> <p>Demandar por la afección real, a menos que venga reconocido en Estatutos, es discutible, por tanto, debe fundamentarse muy bien en la demanda en base al art. 28 del Reglamento de Gestión Urbanística y por analogía y jurisprudencia. No he visto la demanda interpuesta por la EUC en su momento, en cualquier caso, no llegó a estudiarse por el juzgado porque cerraron el pleito indicando que la vía civil no era la correcta.</p> <p>En este caso, cuando el juzgado desestimó y remitió a la vía civil, esa resolución era recurrible y como hemos visto anteriormente con posibilidad de ganar el recurso, al no haberlo hecho la Comunidad ha incurrido en unos gastos judiciales sin resultado. Tengo que hacer constar aquí que no he visto el auto del juez que remite a la vía civil, y me estoy basando en la jurisprudencia estudiada.</p> <p>Mi consejo para la EUC EL VICARIO es llegar a un acuerdo, ya que, la empresa alemana tiene retenidos por este concepto 48.000 € (de esta cantidad ellos nos han ofrecido menos, pero yo propondría 24.000 € y cerraría acuerdo en relación a las cantidades debidas a la EUC El vicario). <u>Así se evitaría un pleito, pero tiene que aprobarlo la Junta.</u></p> <p><b>MANCOMUNIDAD EL SOTO</b></p> <p>En este caso juega la afección real del año en curso y los tres anteriores, por tanto, lo ideal sería continuar el pleito contra Joya Verde y una vez ganado ejecutar si no pagan</p>	<p>4.- The agreement that settled the debt was notified and was not contested according to the rules established in the statutes and other applicable regulations.</p> <p><b>7.- VALUATIONS:</b></p> <p><b>EUC THE VICARIO</b></p> <p>To sue for the real affection, unless it is recognized in the Statutes, is debatable, therefore it must be based very well on the demand based on art. 28 of the Urban Management Regulation and by analogy and case law. I have not seen the claim filed by the EUC at the time, in any case it was not studied by the court because they closed the lawsuit indicating that the civil procedure was not correct.</p> <p>In this case, when the court dismissed and referred to civil proceedings, that resolution was actionable and as we have seen previously with the possibility of winning the appeal, since the Mancomunidad did not do so, it has incurred legal expenses without result. I have to state here that I have not seen the order of the judge that refers to the civil procedure, and I am basing myself on the case law studied.</p> <p>My advice to the EUC EL VICARIO is to reach an agreement, since the German company has 48,000 € withheld for this concept (of this amount they have offered us less but I would propose 24,000 € and close an agreement in relation to the amounts due to the EUC El vicario). <u>This would avoid a lawsuit but it has to be approved by the Board.</u></p> <p><b>EL SOTO COMMUNITY</b></p> <p>In this case, the real affection of the current year and the previous three plays out, therefore, the ideal would be to continue the lawsuit against Joya Verde and once won,</p>
---	--

<p>voluntariamente.</p> <p>Por los años 2019 y 2020 se podría demandar conjuntamente a Casa Ilimitado y a la empresa alemana. Lo ideal sería demandar antes de que acabe este año 2021 para que no prescriba el año 2016 respecto a Casa Ilimitado. Se les podría hacer saber ya que si no liberan este dinero en los próximos días se procederá a interponer demanda, y que en relación a los años anteriores deberán seguir reteniendo a la espera del resultado del pleito pues si Joya Verde no es solvente se podría ir también contra ambos por parte de estas cantidades.</p> <p>Si la ejecutada no es solvente, se podría ampliar la demanda interpuesta por los años 2019 y 2020, contra Casa ilimitado por los años 2016 y siguientes (no se podría por el 2015 que habría prescrito respecto a esta sociedad) y contra la empresa alemana por el año 2018.</p> <p>En estas condiciones yo no llegaría a un acuerdo por parte de la Mancomunidad.</p> <p>Existe la posibilidad de perder el pleito si no se ha defendido bien la existencia, y constitución de la Mancomunidad dentro de la EUC por parte de la actual representación legal totalmente, o parcialmente si se estima que la Mancomunidad debiera haberse dirigido contra el anterior propietario de Joya Verde, pues no consta reclamación judicial o extrajudicial, frente a los anteriores propietarios dejación de sus obligaciones que la Mancomunidad ha pretendido paliar obligando a Joya Verde al pago de toda la deuda, lo que puede entenderse como abuso de derecho prohibido por el art. 7.2 CC y enriquecimiento injusto. No creo que llegue a perderse el caso, pero no he visto el pleito, ni la grabación de la Audiencia Previa, de todas formas, si se llegara a perder según lo que dijera la sentencia se podría intentar pedir parte de estas cantidades a las empresas posteriores o recurrir, habría que ver</p>	<p>execute if they do not pay voluntarily.</p> <p>For the years 2019 and 2020, Unlimited House and the German company could be sued jointly. The ideal would be to sue before the end of this year 2021 so that the year 2016 does not prescribe with respect to Unlimited House. They could be informed that if they do not release this money in the next days, we will proceed to file a lawsuit, and that in relation to previous years they must continue to withhold pending the result of the lawsuit because if Joya Verde is not solvent we could sue also against them both for part of these amounts.</p> <p>If the executed is not solvent, the lawsuit filed for the years 2019 and 2020 could be extended, against Unlimited House for the years 2016 and following (it could not be for 2015 that would have prescribed with respect to this company) and against the German company for the year 2018.</p> <p>Under these conditions, I would not reach an agreement on the part of the Mancomunidad.</p> <p>There is the possibility of losing the lawsuit if the existence and constitution of the Mancomunidad within the EUC by the current legal representation has not been fully defended, or partially if it is considered that the Mancomunidad should have been directed against the previous owner of Joya Verde, since there is no judicial or extrajudicial claim, against the previous owners, abandonment of their obligations that the Mancomunidad has tried to alleviate by forcing Joya Verde to pay all the debt, which can be understood as an abuse of rights prohibited by art. 7.2 CC and unfair enrichment. I do not believe that the case will be lost, but I have not seen the lawsuit, nor the recording of the Preliminary Hearing, in any case, if it were to be lost according to what the sentence said, you could try to request part of these amounts from the companies later or appeal, we would have to</p>
--	--



<p>la sentencia.</p> <p>Se debe argumentar que existe un derecho de uso exclusivo de la Mancomunidad sobre la explotación del Campo de Golf y que en base a ello existen derechos y obligaciones, y que existe una auténtica COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, con servicios comunes, y con personalidad jurídica y la pertenencia a ella no es voluntaria sino obligada por la compra de un inmueble dentro de su ámbito. Por todo ello el convenio con el Ayuntamiento es importante para la Mancomunidad. Estoy segura de que en la demanda actual todo esto se defenderá adecuadamente y una vez que se gane una demanda, entiendo que ningún moroso volverá a intentar utilizar este argumento.</p> <p><b>8.- ESTUDIO SOBRE LOS DEUDORES.</b></p> <p><b>OGDEN:</b></p> <p>El Sr. Ogden se convirtió en propietario el 31/01/18, esto significa que podemos reclamarle únicamente el año en curso y los tres anteriores, es decir desde el 2015, pero el año 2015 ya está prescrito.</p> <p>Para el 2021 debe; 4.261,84 € Para 2020 debe: 17.047,36 € Para 2019 debe: 18.595,36 € Para 2018 debe: 16.470,76 € Para 2017 debe: 16.470,77 € Para 2016 debe: 19.272,66 €</p> <p>Deuda total: 92.118,75 €</p> <p>Deuda prescrita: 84.735,04 €</p> <p><b>LA JOYA</b></p> <p>La contraparte de la Comunidad está impugnando la existencia y constitución de la Mancomunidad dentro de la EUC (como se explicó anteriormente en Problemas Formales)</p>	<p>see the sentence.</p> <p>It must be argued that there is a right of exclusive use of the Mancomunidad over the exploitation of the Golf course and that based on it there are rights and obligations, and that there is an authentic COMMUNITY OF OWNERS, with common services, and with legal personality and that belonging to it is not voluntary but forced by the purchase of a property within its scope. For all this the agreement with the City Council is important for the Mancomunidad to have. I am sure that in the current lawsuit all this will be defended properly and once a lawsuit is won, I understand that no defaulter will try to use this argument again.</p> <p><b>8.- DEBTORS'S STUDY</b></p> <p><b>OGDEN:</b></p> <p>Mr. Ogden became owner on 31/01/18 this means that we can go against him only for the 3 years in advance. that is to say from 2015, but the year 2015 is already prescribed.</p> <p>For 2021 he owes; 4.261,84 € For 2020 he owes: 17.047,36 € For 2019 he owes: 18.595,36 € For 2018 he owes: 16.470,76 € For 2017 he owes: 16.470,76 € For 2016 he owes: 19.272,66 €</p> <p>Total debt: 92.118,75 €</p> <p>Debt prescribed: 84.735,04 €</p> <p><b>LA JOYA</b></p> <p>The counterpart of the Community is challenging the existence and constitution of the Mancomunidad within the EUC (as above explained in Formal Problems) and it is claiming</p>
---	--

<p>y está alegando que su cliente solo era dueño 8 meses y por lo tanto no debería pagar por cantidades anteriores ya que la Mancomunidad no hizo nada para recuperar la deuda del dueño anterior en años.</p> <p>En la audiencia preliminar que se llevó a cabo luego de los escritos de ambos abogados, el abogado representante de Mancomunidad tuvo la oportunidad de agregar nuevos documentos para impugnar los alegatos de Joya Verde y en el juicio que se llevará a cabo se podrá convocar a testigos para que den testimonio también sobre la existencia de la Mancomunidad.</p> <p>Todas las cantidades por deudas anteriores a 2015 están prescritas y deben eliminarse de la contabilidad:</p> <p>Deuda prescrita: 194.184,92 €</p> <p><b>INMOBILIARIA ALTAMIRA / LANDCOMPANY 2020 SL (B88294731) Y ESTRATEGIA.</b></p> <p>No han prescrito cantidades.</p>	<p>that his client was only owner 8 months and therefore should not pay for previous quantities as the Mancomunidad did nothing to recover the debt from the previous owner in years.</p> <p>In the preliminary hearing that took place after both lawyers' writings, the lawyer representing Mancomunidad had the opportunity to add new documents to challenge the allegations of Joya Verde and in the trial that will be held witnesses may be called to give testimony as well about the existence of the Mancomunidad.</p> <p>All quantities for debts prior to year 2015 have prescribed and should be taken out of the accounts.</p> <p>Prescribed debt: 194.184,92 €</p> <p><b>ALTAMIRA REAL ESTATE / LANDCOMPANY 2020 SL (B88294731) AND ESTRATEGIA.</b></p> <p>Quantities have not prescribed.</p>
--	---