

lado, es de señalar que a lo largo de todo el informe se especifica que en cualquier caso esta obra supone una **MEJORA** de las condiciones de protección contra incendios que se lleve a cabo. Es decir, que **no se pueden calificar de ninguna de las maneras como obra necesaria**, sino que el propio informe deja claro en numerosas ocasiones que **es una obra de mejora** y como tal se indican **recomendaciones** para su realización.

Y en cualquier caso, de atenderse dichas recomendaciones, es de destacar que únicamente se tuvo en cuenta lo referente a la seguridad de la 4ª escalera, dejando al margen la 3ª, 2ª y 1ª. Y hay que subrayar, además, que **dicho informe pone especial énfasis en la desprotección en la que quedan las escaleras 2ª y 3ª en caso de incendio.**

Es más, en dicho informe, en sus conclusiones finales se hace hincapié en la **necesidad de realizar un informe técnico específico sobre la viabilidad de contar con un acceso de vehículo de bomberos al espacio interior abierto (el patio) que comunica con el Paseo Marítimo. Este aspecto se omitió en la asamblea de Junio de 2012 y también en el Acta de dicha asamblea. Por cuanto la información que se facilitó a los propietarios fue incompleta.**

En cuanto al **INFORME TÉCNICO DEL CONSORCIO DE BOMBEROS**, es de señalar que éste **simplemente emite meras recomendaciones, en ningún caso de obligado cumplimiento.** Es más, en sus conclusiones finales hace referencia a la necesidad de sectorización del edificio, colocación de extintores en cada planta y en el garaje, colocación de una columna seca en cada escalera, colocación de alumbrado de emergencia, dotar al garaje del edificio de una ventilación forzada así como elementos de detección automática y, finalmente, paneles indicativos de cada número de planta. **En ninguno de estos puntos se hace mención al cierre de celosías.**

Hay que resaltar que en ningún momento se ha comentado con los propietarios de la escalera 4ª el peligro que conllevaría el cerramiento de la escalera completa en relación a la acumulación de gas que se pudiese dar en caso de fuga en alguna de las canalizaciones existentes, por no decir de los humos de las cocinas. Este aspecto, y el correspondiente peligro debido a las canalizaciones de gas existentes en dichas plantas, no se ha tenido en cuenta en los anteriores informes, pues éstos se ciñen exclusivamente al peligro de incendio, sin ir más allá.

El diseño de la edificación con la celosía que hoy se pretende sustituir cumplía perfectamente en aquella época los requisitos de seguridad, habitabilidad y estanqueidad que la normativa de aquel momento exigía. De no ser así el Ayuntamiento no hubiera dado la licencia de primera ocupación. La edificación ha de cumplir los requisitos según la normativa del momento en que se construye y no sobre un momento posterior.

De otro lado, la realización de dicha obra se antoja ilegal puesto que **las edificaciones tienen que cumplir unos índices volumétricos de ventilación y sobre todo teniendo en cuenta la existencia de las canalizaciones de gas interiores existentes en esas escaleras.**

En cuanto al **INFORME DEL AYUNTAMIENTO**, señalar que tampoco éste se implica en la realización de la obra indicando literalmente: “[a] *este Consistorio no le corresponde decidir sobre la determinación de colocar o no ventanas en lugar de celosías, y se insiste en que tampoco es cometido de los Técnicos Municipales evacuar in informe de “apoyo”*. Es decir, que el Ayuntamiento se mantiene al margen de este asunto.

3ª Legalidad del acuerdo adoptado.

El asunto ha sido analizado por diversos expertos jurídicos y técnicos, **concluyendo todos ellos que dicho acuerdo se adoptó vulnerando la Ley de Propiedad Horizontal**. Esto se hizo a sabiendas, puesto que en innumerables ocasiones se informó a la administración anterior y a su presidente que **para la adopción del mismo era necesaria la UNANIMIDAD**, toda vez que dicha obra altera el Título Constitutivo y vulnera el art. 17 de los estatutos de esta Comunidad de Propietarios así como el art. 11 LPH y 17 LPH.

Y puesto que de los informes se deduce claramente que dicha obra es considerada de MEJORA, en caso de que fuese viable, los propietarios disidentes no están obligados a pagar si la derrama superase tres veces el valor de la cuota ordinaria.

4º Aspectos técnicos:

En este punto cabe señalar **la inexistencia de un Proyecto de Obras de Ejecución** que debe contener:

Titulación del técnico redactor

Examen del visado colegial del proyecto

Contenido del documento de proyecto

Examen de la Memoria Justificativa.

Mediciones detalladas y Precios Unitarios

Proyecto de Seguridad y Salud

Si no existe un proyecto muy detallado, firmado por técnico competente, —necesariamente arquitecto, porque se modifica la fachada—, con PLANOS, MEDICIONES y PRESUPUESTO detallados, la primera conclusión a la que se puede llegar es de que **ha habido un acuerdo inicial, fundamentalmente válido, de mejorar las condiciones de seguridad de evacuación de las viviendas de la escalera 4ª, pero imperfectamente desarrollado, y por tanto inviable**. La adjudicación de la obra no es suficientemente concreta y transparente. **Los actos de desarrollo se considerarían simplemente inválidos, por indefinición de su contenido o nulidad de procedimiento.**

Las actuaciones deben suponer **el menor coste posible, dentro de que se mejoren al máximo las condiciones de evacuación de la escalera 4 (sin**

olvidar las otras escaleras). Y no se deben de introducir mejoras de calidades, lo cual iría incluso contra los estatutos de comunidad.

Plantearse la sustitución de la fachada a la Avenida como exigible por razones de estanqueidad, a cargo de la comunidad, **carece de suficiente justificación técnica:** las proyecciones de agua que muy raramente puedan atravesar la celosía no afectan en ningún modo a la estanqueidad de las viviendas, y si existe afección es por falta de adecuado mantenimiento de la galería.

Puede plantearse la posibilidad que un grupo determinado de propietarios proponga mejoras de calidades sobre su zona. La comunidad no tendría necesariamente que oponerse, pero tampoco existe razón para que tales mejoras deban realizarse a cargo de la comunidad.

5º Presupuesto aprobado.

Y en cuanto al presupuesto aprobado cabe preguntarse ¿por qué se aprobó un presupuesto tan elevado, teniendo otros mucho más económicos?

No se tuvieron en cuenta otros presupuestos más económicos, entre ellos uno de **22.967,52 €** , otro de **21.563,09 €** y un tercero de **32.902 €**. Estos últimos hablan de ventanas correderas, que son mucho más económicas y que son las que menciona el informe del arquitecto. No es de “extrema necesidad” colocar vidrios climalit para el aislamiento acústico y térmico, ni ventanas oscilobatientes. Nos parece del todo excesivo.

Se aprobó un presupuesto de 37.513,13 € (con evidentes **calidades de lujo**, aluminio lacado en blanco, vidrio climalit, hojas abatibles oscilobatientes...). **Pero no se tuvieron en cuenta el IVA, la fianza exigida por Ayuntamiento (3%), retenciones (5%), estudio de seguridad y salud, permisos y licencias, y ni siquiera existe un proyecto de obra exigido por el Ayuntamiento, gastos que en total ascenderían a alrededor de 50.000 €, si no más.** Es decir, se aprobó un presupuesto insuficiente, puesto que el gasto real excedería ampliamente su cuantía. Y en estas condiciones, a la Comunidad se **nos hace imposible el inicio de dichas obras, ya que sería necesario la aprobación de nuevas derramas para sufragar la obra al completo.**

En este sentido, algunos propietarios que se beneficiarían del cierre de la celosía nos han transmitido su intención de repercutir estos gastos adicionales sobre los propietarios que se han opuesto a la realización de la obra; esto nos parece del todo indecente, además de absurdo por cuanto fue la anterior administración y junta la que elaboraron de manera incorrecta esos presupuestos, mientras que los propietarios que se han opuesto lo han hecho amparándose en su derecho y conforme a la Ley.

Por último, cabe informar a los propietarios de lo siguiente: **la Comunidad está facultada para modificar sus propias decisiones mediante nuevo acuerdo revocando el anterior** y adoptado bajo el mismo régimen de mayorías que el primero.

Es lo que proponemos hacer, apoyados en los argumentos expuestos y a la vista de que dicho acuerdo se adoptó sin la información suficiente y objetiva que hubiera sido necesaria para afrontar una obra de tal envergadura.

Nuestra única intención es la transparencia en la gestión y velar por el interés general de la Comunidad”.

Tras la lectura de la Exposición de Motivos por el Sr. Presidente, D. Víctor Giesen toma la palabra, añadiendo lo siguiente:

“Pongo de manifiesto que no cabe incluir en el orden del día de la Junta de hoy la revocación de un acuerdo que se tomó en Junta de enero de 2.012 y que es plenamente válido al no haberse impugnado en los plazos legalmente establecidos por el art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Además el art. 17.1 de la LPH establece, en consecuencia, que los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios. El incumplimiento, por tanto, tanto de la Junta de gobierno de la Comunidad como del Administrador conlleva la responsabilidad personal por los daños y perjuicios que se están causando a la Comunidad de Propietarios. Quiero que esto se haga constar en el Libro de Actas.

Les subrayo, que tres informes técnicos llegan claramente y sin lugar a dudas a la conclusión que por motivos de seguridad la sustitución de las celosías por ventanas, resulta totalmente necesario. Por lo tanto, en el desgraciado supuesto de que se produjera un incendio y falleciera una persona o se produjeran lesiones por una intoxicación por humo, quedaría evidenciada la relevancia penal de la inactividad de la Junta directiva de la Comunidad del Atlántico 6, su presidente y todos sus vocales, incluido su administración, por no haber ejecutado las obras aprobadas en Junta y que se muestran absolutamente necesarias por motivos de seguridad. En tal supuesto, la responsabilidad penal y civil de la Junta directiva, junto con la de su administración, resultaría ineludible al no haber actuado conforme le obligan los acuerdos adoptados en Junta y conforme a Ley, ya que siendo sabedores y conscientes del problema de seguridad y disponiendo de los fondos a tal fin, no han actuado con la diligencia debida. Evidentemente, este hipotético (pero no descartable) accidente que les planteo, se hubiera podido evitar mediante el cambio de las celosías. La responsabilidad por un desgraciado fallecimiento o una intoxicación por humo no la tendrían solamente los propietarios de la cuarta escalera del edificio sino también toda la Comunidad y, en particular, todos y cada uno de los miembros de la Junta directiva con su Administración que están incumpliendo por inactividad y desidia un acuerdo adoptado en junta. Quiero que esto se haga constar en el Libro de Actas.”

Por último, D. Víctor argumenta que “como médico me siento obligado a comunicarles las consecuencias de la no ejecución de la obra. La crítica realizada en mi carta es correcta y estoy poniendo de manifiesto un incumplimiento por parte de la Junta directiva de un acuerdo válido y nada más. Y también he puesto de manifiesto las consecuencias que puede traer la no ejecución de la obra, ni más ni menos. Quiero que esto se haga constar en el Libro de actas.”

Tras estas intervenciones el D. José Macario Rodríguez pregunta si entre las personas que estaban presentes en la reunión anterior, alguna recuerda si se dio lectura pormenorizada a los presupuestos y a las cuantías de las obras, pues él y el resto

aceptaron de buena fe los presupuestos y papeles que se señalaron en la asamblea anterior, sin tener mayor conocimiento de los mismos, dado que no fueron leídos.

Toma la palabra el Sr. Arenas, quien en primer lugar indica que la carta que han leído la actual Directiva no es cierta, indicando que en ningún momento ha existido mala fe entre los integrantes de la anterior Junta directiva, exponiendo que durante 10 años él estuvo en la misma, después estuvo la Sra. Gladys, después D. Manuel Bohórquez, y en ningún momento ha visto que haya habido ánimos ni de perjudicar a nadie así como tampoco desean ponerse medallas.

El Sr. Arenas ruega a todos los presentes que cuando se dirijan a la Asamblea hablen de la Normativa actual. Según afirma, en la Ley de Ordenación de la Edificación del 38/99, modificada por la Ley del 24/2001 y modificada por Ley del 52/2002, contempla en su artículo 3 que con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deben mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan con los requisitos básicos siguientes: Relativos a la estructura, relativos a la seguridad, relativos b2) incendios, b3) uso normal del edificio que no suponga riesgo de accidentes para personas, y en el apartado c), lo relativo a la habitabilidad. Dice que esta ley está amparada por el RD 314/2006 y por el RD en el que se aprueban los Códigos de Edificación. En este Real Decreto se dice que en todas las viviendas construidas anterior y posteriormente a 2005, tienen que cumplir la Normativa, y las anteriores se tienen que adecuar. Concretamente en estos códigos, en el primero en el documento Básico de Seguridad estructural, se refiere siempre a lo que es la cimentación, pero nunca a las celosías, porque no es un elemento estructural.

D. Tomás Martínez le pregunta si acaso una fachada no es un elemento estructural, recalcando que habla de “las celosías”. El Sr. Arenas responde que las celosías están en las fachadas, pero que las mismas deben de estar recubiertas. La Administración le solicita que abrevie, pues su intervención está siendo muy larga y hay otras personas que desean intervenir.

D.^a Cristina Bonnet pregunta señor Arenas si ha leído el artículo 2 del CTE de aplicación actual que regula el ámbito de aplicación, pues no es de obligado cumplimiento – algo que lleva indicando en todo momento -. Concreta que se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, (nuestro edificio no es de escasa entidad constructiva), o que no tengan carácter residencial o público ya sea de forma eventual o permanente (nuestro edificio tiene carácter residencial), que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas. Además la **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA** de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación a la que hace mención el Sr. Arenas dice que:

“Lo dispuesto en esta Ley, salvo en materia de expropiación forzosa en que se estará a lo establecido en la disposición transitoria segunda, será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor”. Es decir, que no es de aplicación a este edificio por fecha de construcción.