



Notificado
4/03/2020

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 DE VALLADOLID

NICOLAS SALMERON N° 5
Teléfono: 983-219289, Fax: 983-213899

Equipo/usuario: EOS Modelo: N08640 N.I.G.: 47186 42 1 2020 0000690

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000044 /2020

DEMANDANTE , DEMANDANTE , DEMANDANTE , DEMANDANTE D/ña. JUAN JOSE GARCIA ROJO, ANA MARIA ORTEGA GONZALEZ , MIGUEL CASTRO RUIZ , HORTENSIO ANTON GARCIA
Procurador/a Sr/a. SANTIAGO DONIS RAMON, SANTIAGO DONIS RAMON , SANTIAGO DONIS RAMON , SANTIAGO DONIS RAMON
Abogado/a Sr/a. ALEXIA DE PEDRO VIVERO, ALEXIA DE PEDRO VIVERO , ALEXIA DE PEDRO VIVERO , ALEXIA DE PEDRO VIVERO
DEMANDADO D/ña. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION EL PICHON

CÉDULA DE EMPLAZAMIENTO

ÓRGANO JUDICIAL QUE ORDENA EMPLAZAR

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 de VALLADOLID.

ASUNTO EN QUE SE ACUERDA

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000044 /2020.

PERSONA A LA QUE SE EMPLAZA

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION EL PICHON, en concepto de parte demandada. (en la persona de su Presidente).
Domicilio: CAMINO VIEJO DE SIMANCAS, KM. 6,5 - SIMANCAS.

OBJETO DEL EMPLAZAMIENTO

Comparecer en el juicio indicado para contestar a la demanda.

ÓRGANO JUDICIAL ANTE EL QUE DEBE COMPARECER

En la sede de este órgano judicial.

PLAZO PARA COMPARECER

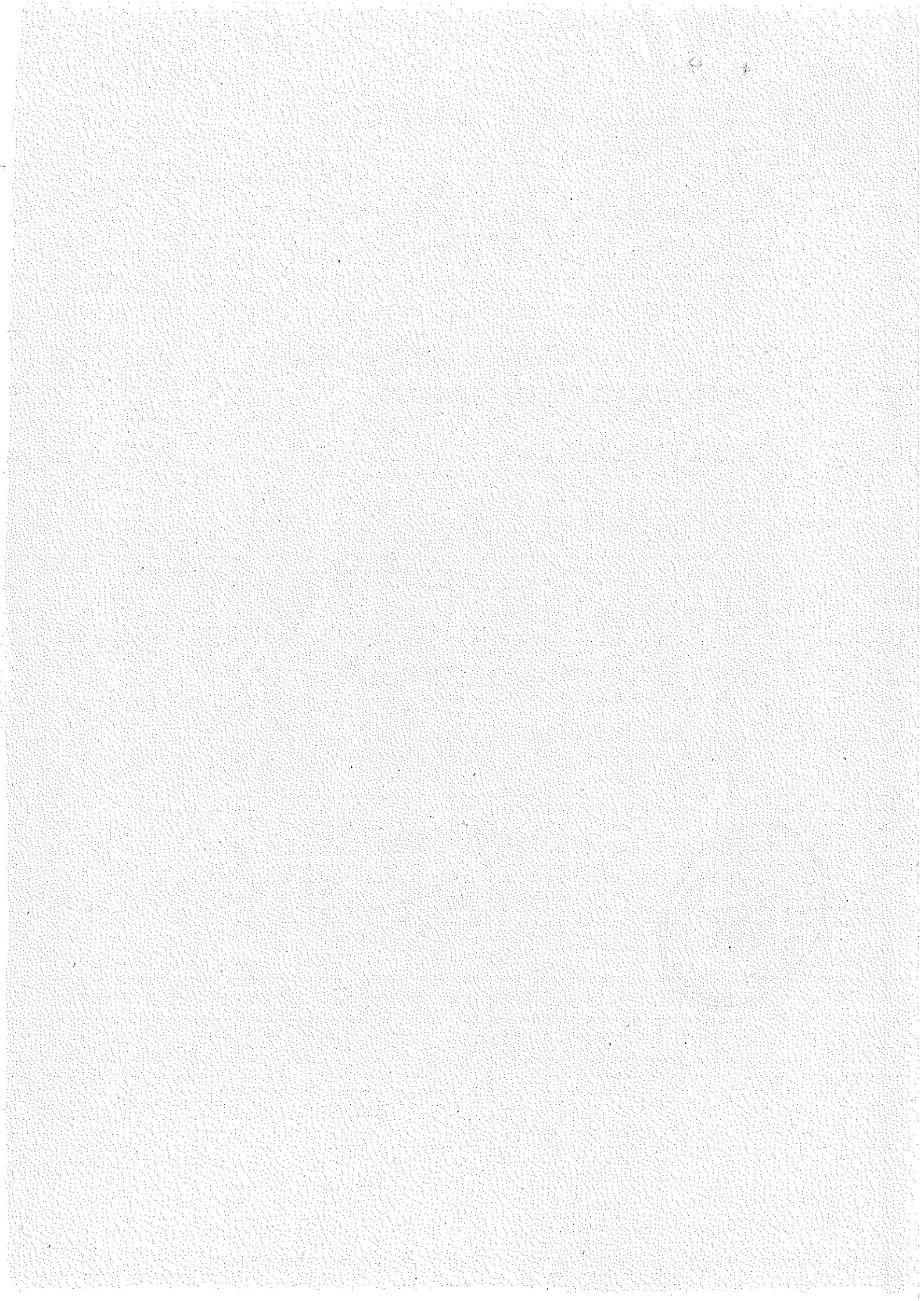
VEINTE DÍAS HÁBILES a contar desde el siguiente al de este emplazamiento.

PREVENCIONES LEGALES

1. Si no comparece dentro del plazo indicado, se le declarará en situación de **rebeldía procesal**, y notificada su rebeldía, no se le volverá a notificar resolución alguna excepto la que ponga fin al procedimiento (artículos 496 y 497 de la L.E.C.).
2. La comparecencia en juicio debe realizarse por medio de **procurador, con la asistencia de abogado** (artículos 23 y 31 de la LEC) y si carece de recursos económicos puede solicitar el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita. Si pretende solicitar la designación de abogado, procurador o



Firmado por: MARIA GLORIA MORCHON
IZQUIERDO
11/02/2020 13:31
Minerva



ambos profesionales, deberá realizarlo dentro de los tres días siguientes al emplazamiento.

3. Deberá comunicar a este órgano judicial cualquier **cambio de domicilio** que se produzca durante la sustanciación del proceso (artículo 155.5 de la L.E.C.).

4. Se le informa que tienen la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una MEDIACIÓN, como un proceso alternativo al juicio, voluntario, flexible, más rápido y confidencial, que permite la gestión positiva de los conflictos aun cuando ya esté abierto un proceso judicial. A través de la mediación, las partes en conflicto aceptan voluntariamente la intervención de un tercero imparcial y neutral, el mediador, sin capacidad para tomar decisiones por ellos, cuya función es la de facilitar y restablecer la comunicación entre las partes y ayudarlas a solucionar todos los temas que puedan tener pendientes, incluso aquellas cuestiones que no sean jurídicas y no puedan tratarse en el proceso judicial, explorando todas las alternativas posibles, de tal forma que puedan encontrar por sí mismas la mejor vía de solución. En este caso, deberán indicar en la vista su decisión al respecto y las razones de la misma, de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 440 de la LEC, tras la modificación introducida por la Disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, publicada en el BOE de 7 de julio de 2012.

Para conocer los órganos judiciales que ofrecen mediación se puede consultar la página www.poderjudicial.es

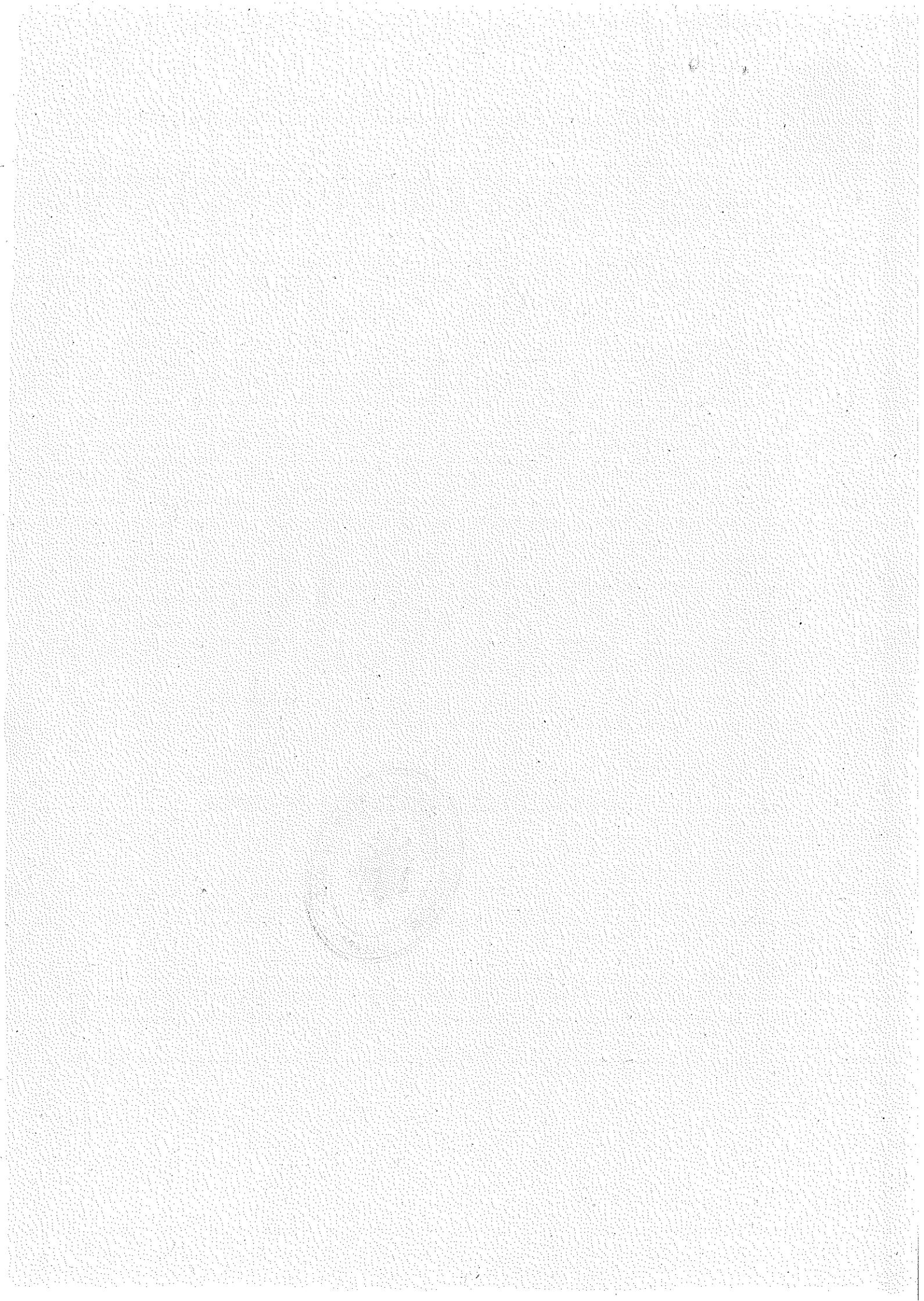
En VALLADOLID, a once de febrero de dos mil veinte.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 DE VALLADOLID

NICOLAS SALMERON N° 5

Teléfono: 983-219289, Fax: 983-213899

Equipo/usuario: EOS Modelo: N27790

N.I.G.: 47186 42 1 2020 0000690

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000044 /2020

DEMANDANTE , DEMANDANTE , DEMANDANTE , DEMANDANTE D/ña. JUAN JOSE GARCIA ROJO, ANA MARIA ORTEGA GONZALEZ , MIGUEL CASTRO RUIZ , HORTENSIO ANTON GARCIA

Procurador/a Sr/a. SANTIAGO DONIS RAMON, SANTIAGO DONIS RAMON , SANTIAGO DONIS RAMON , SANTIAGO DONIS RAMON

Abogado/a Sr/a. ALEXIA DE PEDRO VIVERO, ALEXIA DE PEDRO VIVERO , ALEXIA DE PEDRO VIVERO , ALEXIA DE PEDRO VIVERO

DEMANDADO D/ña. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION EL PICHON

DECRETO

Sr./a Letrado de la Administración de Justicia:
D./Dña. GLORIA MORCHÓN IZQUIERDO.

En VALLADOLID, a once de febrero de dos mil veinte

ANTECEDENTES DE HECHO

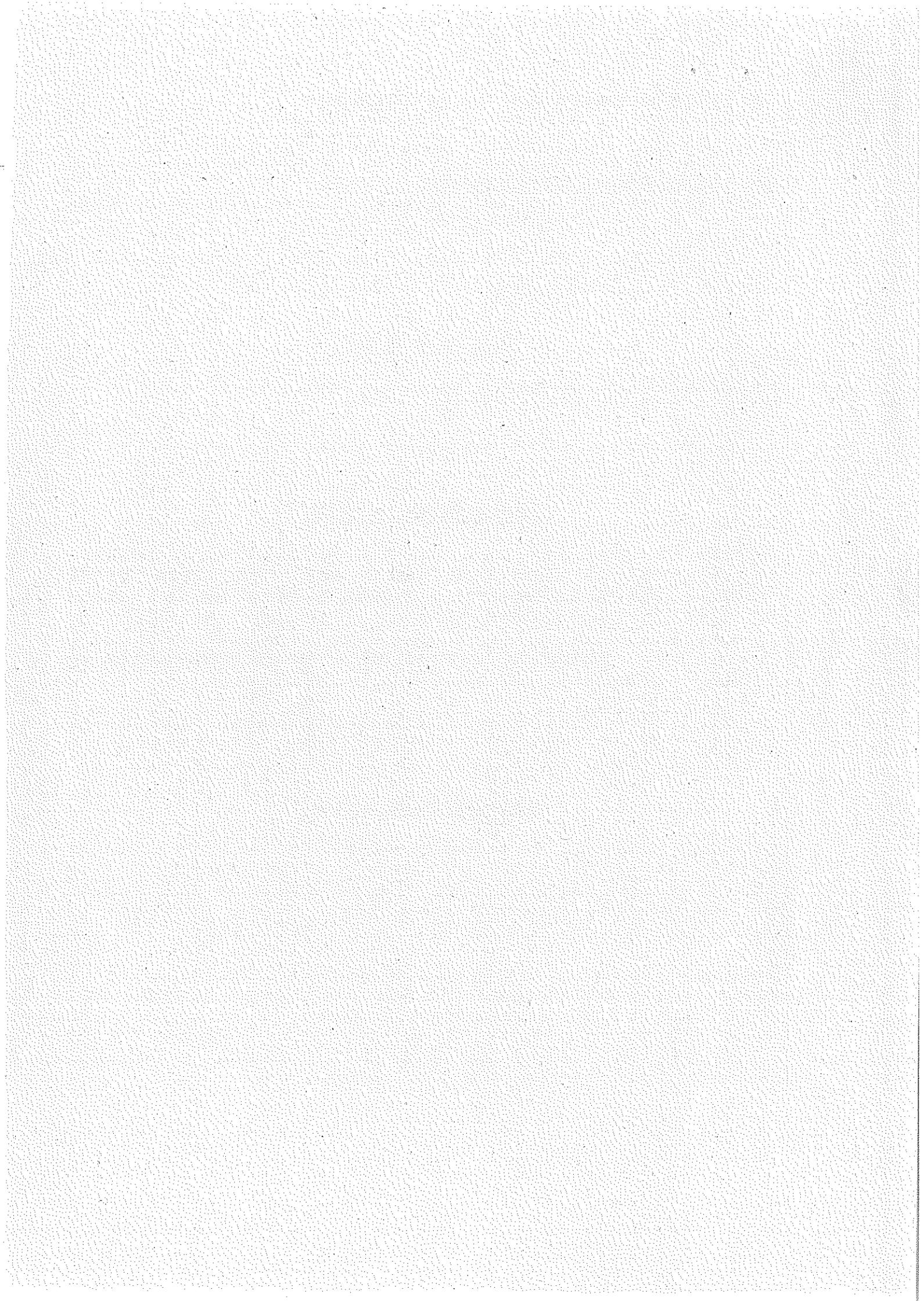
Primero.- El Procurador, Sr. SANTIAGO DONIS RAMON, en nombre y representación de **JUAN JOSE GARCIA ROJO, ANA MARIA ORTEGA GONZALEZ, MIGUEL CASTRO RUIZ y HORTENSIO ANTON GARCIA** , según acredita con el apoderamiento apud-acta otorgado, ha presentado demanda de juicio ordinario, señalando como parte demandada a **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION EL PICHON**, y acompañando la documentación pertinente.

Segundo.- Requerida la parte demandante para que subsanara el defecto de **NO ACREDITAR REPRESENTACIÓN**, ha procedido a subsanarlo dentro del plazo que se le concedió al efecto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Examinada la anterior demanda, y a la vista de los datos y la documentación aportada, la parte demandante reúne los requisitos de capacidad, representación y postulación procesales, necesarios para comparecer en juicio conforme a lo determinado en los artículos 6,7,23 y 31 de la L.E.C.

Segundo.- Asimismo, vistas las pretensiones formuladas en la demanda, este órgano judicial tiene jurisdicción y competencia objetiva para conocer de las mismas, según los artículos 22 de la L.O.P.J y 36, 45 y 46 de la L.E.C. Asimismo se ha comprobado que consta en ella la diligencia de reparto correspondiente (artículo 68.2 de la L.E.C.)



Tercero.- Examinada la competencia territorial, cuando proceda, de conformidad con los artículos 58 y 52.1 de la L.E.C., corresponde su conocimiento a este órgano en virtud de las normas previstas en los artículos 50 y siguientes de la L.E.C.

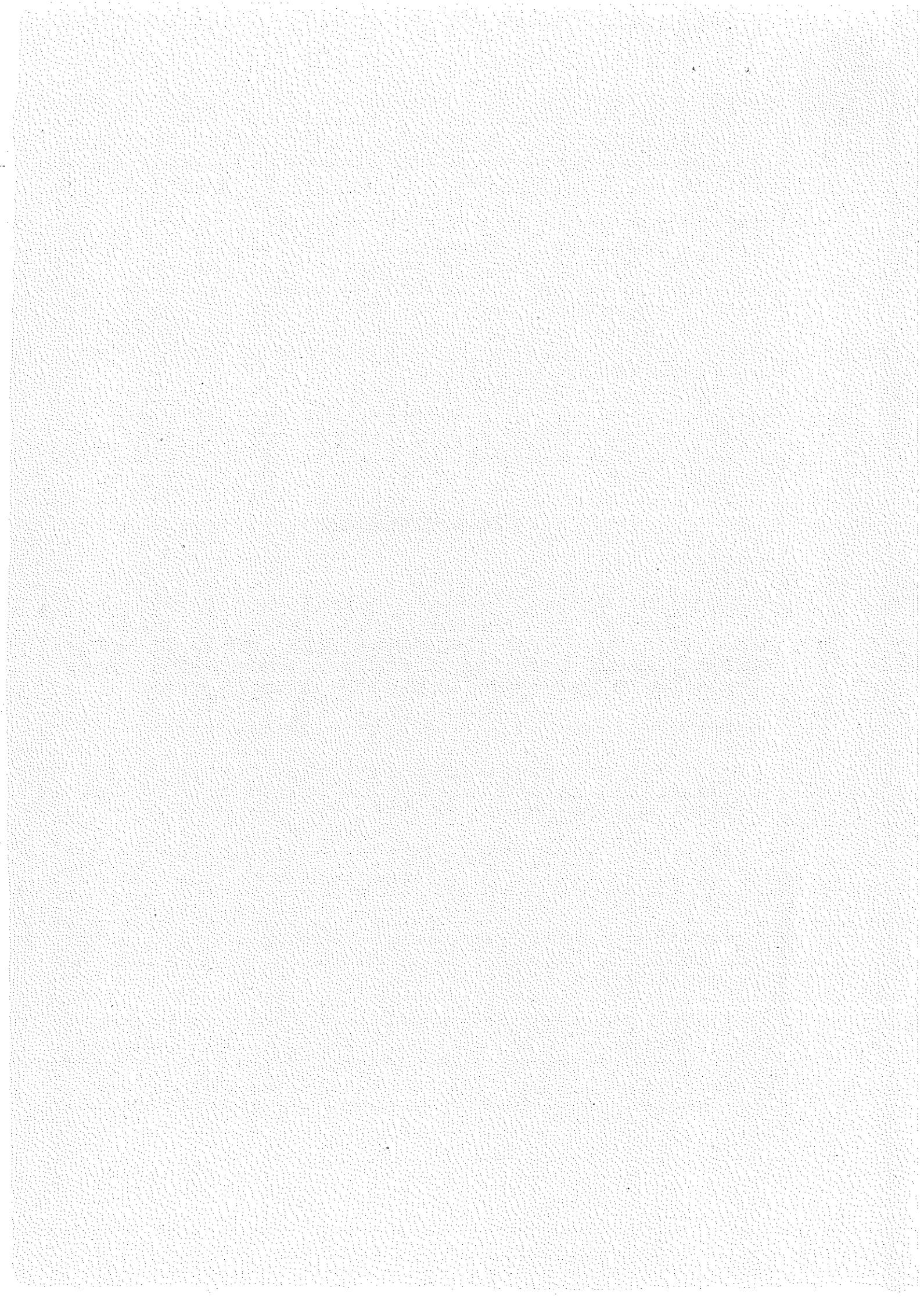
Cuarto.- Por lo que respecta a la clase de juicio, la parte actora, cumpliendo lo ordenado en el artículo 253.2 de la L.E.C., ha expresado justificadamente en su escrito inicial la cuantía de la demanda, en concreto, ha señalado que la cuantía es de indeterminada euros, así como la materia sobre la que versa la demanda a la vista de lo cual procede sustanciar el proceso por los trámites del juicio ordinario, según dispone el artículo 249 de la L.E.C.

Quinto.- Por lo expuesto, procede la admisión a trámite de la demanda y, como ordena el artículo 404.1 de la L.E.C., dar traslado de ella al demandado para que la conteste en el plazo de veinte días.

PARTE DISPOSITIVA

Acuerdo:

- Admitir a trámite la demanda y documentación presentada por el Procurador, Sr. SANTIAGO DONIS RAMON, en nombre y representación de **JUAN JOSE GARCIA ROJO, ANA MARIA ORTEGA GONZALEZ, MIGUEL CASTRO RUIZ y HORTENSIO ANTON GARCIA**, frente a **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION EL PICHON**.
- Sustanciar el proceso por las reglas del juicio ordinario.
- Emplazar a la parte demandada con traslado de la demanda y documentación acompañada, para que la conteste/n en el plazo de **VEINTE DÍAS HÁBILES**, con las siguientes prevenciones:
 - Apercibir a la parte demandada que si no comparece dentro del plazo indicado, se le declarará en situación de rebeldía procesal (artículo 496.1 L.E.C.).
 - Advertir a la parte demandada que la comparecencia en juicio debe realizarse por medio de procurador y con asistencia de abogado (artículos 23 y 31 de la L.E.C.).
- Informar a las partes que tienen la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una **MEDIACIÓN**, como un proceso alternativo al juicio, voluntario, flexible, más rápido y confidencial, que permite la gestión positiva de los



conflictos aun cuando ya esté abierto un proceso judicial. A través de la mediación, las partes en conflicto aceptan voluntariamente la intervención de un tercero imparcial y neutral, el mediador, sin capacidad para tomar decisiones por ellos, cuya función es la de facilitar y restablecer la comunicación entre las partes y ayudarlas a solucionar todos los temas que puedan tener pendientes, incluso aquellas cuestiones que no sean jurídicas y no puedan tratarse en el proceso judicial, explorando todas las alternativas posibles, de tal forma que puedan encontrar por sí mismas las mejores vías de solución. En este caso, deberán indicar en la vista su decisión al respecto y las razones de la misma, de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 440 de la LEC, tras la modificación introducida por la Disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, publicada en el BOE de 7 de julio de 2012.

Para conocer los órganos judiciales que ofrecen mediación se puede consultar la página www.poderjudicial.es

.- Llevar a efecto el emplazamiento de la parte demandada en el domicilio señalado por la actora, para lo cual se librarán los despachos correspondientes.

Con testimonio de la solicitud de **MEDIDAS CAUTELARES** y de esta **resolución, fórmese pieza separada para acordar lo procedente.**

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra la presente resolución cabe interponer **recurso de reposición** ante el/la Letrado de la Administración de Justicia que lo dicta, en el plazo de **cinco días** contados a partir del día siguiente al de su notificación, mediante escrito en el que deberá expresarse la infracción en que la resolución hubiera incurrido a juicio del recurrente (art. 451.1 y 452.1 L.E.C.).

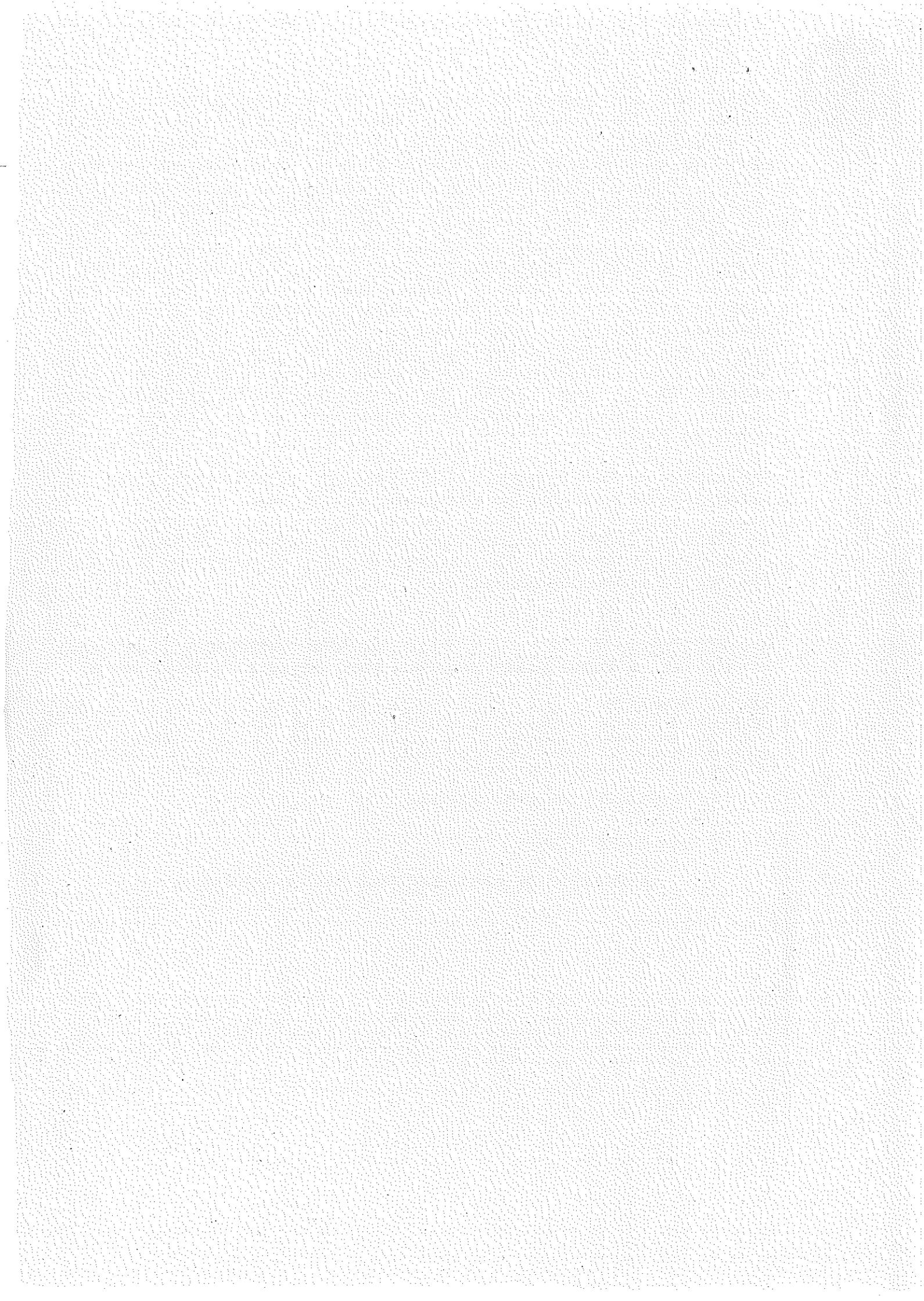
Dicho recurso **carecerá de efectos suspensivos** (art. 451.3 L.E.C.).

Así lo acuerdo y firmo. Doy fe.

LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



COPIA

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE VALLADOLID

SANTIAGO DONÍS RAMÓN, Procurador de los Tribunales, perteneciente al Ilustre Colegio de Valladolid, inscrito con el número 82, y de:

1.- Don HORTENSIO ANTÓN GARCÍA, mayor de edad, titular del D.N.I. núm. 09.653.070, con domicilio en **Paseo de los Arces, núm. 45** de la Urbanización "El Pichón" del municipio de Simancas (Valladolid).

2 y 3.- Doña ANA-ELISA OLCESE ORTEGA, mayor de edad, titular del D.N.I. núm. 12.414.881-X, y su esposo **Don JUAN-JOSÉ GARCÍA ROJO**, mayor de edad, titular del D.N.I. núm. 12.396.768-K, ambos con domicilio en **Paseo de las Acacias, núm. 62** de la Urbanización "El Pichón" del municipio de Simancas (Valladolid).

4.- Doña ANA-MARÍA ORTEGA GONZÁLEZ, mayor de edad, titular del D.N.I. núm. 12.691.265-A, con domicilio en **Paseo de las Acacias, núm. 60** de la Urbanización "El Pichón" del municipio de Simancas (Valladolid).

5.- Don MIGUEL CASTRO RUIZ, mayor de edad, titular del D.N.I. núm. 00.795.992-P, con domicilio en **Paseo de los Arces, núm. 51** de la Urbanización "El Pichón" del municipio de Simancas (Valladolid),

cuyas respectivas representaciones acreditaré mediante comparecencia "*apud acta*" una vez se señale a tal fin por el Juzgado, ante el Juzgado respetuosamente comparezco bajo la dirección letrada de **Doña Alexia de Pedro Vivero**, Colegiada núm. 3.261 ICAVA y, como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que, mediante el presente escrito, interpongo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO ejercitando acción de impugnación de acuerdos comunitarios adoptados en Junta General Extraordinaria, frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "EL PICHÓN"**, que tiene su domicilio social -y a efectos de notificaciones- en Camino Viejo de Simancas, km. 6,5 del municipio de Simancas (C.P. 47190-Valladolid), en la persona de su Presidente como legal representante de la misma, y ello con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

PRIMERO.- Mis mandantes son propietarios de las viviendas unifamiliares situadas en la Urbanización "El Pichón" del municipio de Simancas (Valladolid) que se corresponden con los respectivos domicilios que, al inicio de este escrito, se han reseñado junto a la identificación de cada uno.

Su condición de propietarios le consta a la Comunidad de Propietarios, y así se la tiene reconocida a todos y cada uno de ellos, como aparece en el Acta de la Junta General Extraordinaria a la que se refiere esta demanda, así como en los archivos y registros de la Comunidad. No obstante, si esta condición o título jurídico de participación condominal fuera

negada o discutida por la Comunidad de Propietarios, se aportarán en su momento las escrituras públicas de propiedad y/o notas simples del Registro de la Propiedad de Valladolid que acrediten tal circunstancia.

SEGUNDO.- El día 15 de octubre del pasado 2.019 tuvo lugar la celebración de una JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA de la Comunidad de Propietarios indicada, en la que, entre otros, se trataron los siguientes asuntos del ORDEN DEL DÍA, con la siguiente descripción tomada del Acta que el Administrador remitió por correo ordinario el día 18 de noviembre:



II.- Se analiza a continuación el segundo punto del orden del día, referente a la actualización de la cuota fijada mensualmente a cada vecino para el sostenimiento de gastos y servicios comunes y ordinarios así como la discusión y aprobación de una posible derrama para obras de reparación y mantenimiento y gastos extraordinarios.

- Respecto a la primera de las cuestiones la Presidenta pone de manifiesto la necesidad del aumento de la cuota mensual hasta la cuantía de 200 Euros de media por cada vecino, ya que debemos tener en cuenta el incremento de los gastos mensuales dado, de una parte que

dicha cuantía no se revisa desde el año 2005, y de otra parte que la antigüedad de la urbanización hace necesaria una mayor atención de los gastos de mantenimiento.

Por parte de varios vecinos se muestra su total disconformidad con la propuesta efectuada por cuanto entienden que no está en absoluto justificada y que se aprobó un presupuesto con la cuota existente y no existe motivo alguno para modificarla. En concreto, D. Jesús Lorenzo explicó profusamente la innecesariedad e inconveniencia del aumento siendo apoyado en esta opinión por la mayoría de los vecinos asistentes.

A la vista de todo cuanto antecede, la Junta Directiva y en su nombre, la Presidenta, deciden retirar la propuesta del aumento de la cuota mensual por lo que no se somete a la votación de los asistentes pasando de inmediato al siguiente punto del orden del día.



Establecimiento de una derrama en función de las actuaciones y obras realizadas y previstas para su realización inmediata. Dichas actuaciones serán las siguientes que pasan a ser detalladas por la Presidenta:

Actuaciones realizadas:

...///... (se omite, por irrelevante a los fines de esta demanda, si bien consta en el acta que se acompaña a esta demanda).

TOTAL: +-30.000 €

2.- Actuaciones previstas

- Terminación parque infantil: 18.000 €
- Arreglo valla piscina: 20.000 €
- Continuación tramo valla medianera
- 2ª fase club. Continuación arreglo: lijado y barnizado

Maderas interiores y exteriores

- Finalizar arreglo calefacción del club: 6.000 €
- Pintura y arreglo sala usos múltiples y dependencia anexa: 500 €
- Antena G5
- **Posible tala de árboles: 50.000 €**

TOTAL: +-100.000 €

En función del coste previsto para las actuaciones anteriormente reseñadas se propone una derrama de 500 euros por vecino de referencia promedio ya que los coeficientes no son exactamente iguales por lo que unos superan ligeramente esa cifra y otros estarán ligeramente por debajo pues existen varios coeficientes, repartidos en cuatro mensualidades: noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, que se somete a votación.

El resultado de la votación arroja el siguiente resultado:

Votos a favor de la derrama.-	114 votos.
Votos en contra de la derrama.-	12 votos.
Se ausento.-	1.

Por lo tanto queda aprobada la derrama en los términos expuestos.

...///...

V.- Tala de árboles. Comentario y decisión a tomar para respetar la norma.

Por parte de la Secretaria se informa a los presentes de que se han recibido en la Junta Directiva numerosos escritos de vecinos de esta urbanización poniendo de manifiesto que los jardines de sus viviendas sufren graves desperfectos como consecuencia de la invasión de las raíces de determinados árboles de la urbanización, más concretamente de los que se encuentran en el llamado "Paseo de los Recuerdos" en el que concurren los jardines de algunas viviendas de la calle Arces y de la calle Acacias, pudiendo darse el caso de solicitar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a la Comunidad, como propietaria de dichos árboles.

A la vista de la existencia de todas estas denuncias, la Junta directiva ha solicitado informe a ingenieros de montes y forestales sobre la cuestión. Todos ellos coinciden en que dicha especie arbórea es invasiva y que su entorno favorable son las riveras (sic) de los ríos y canales y nunca el terreno urbano.

Se pone también de manifiesto el peligro de que sus raíces, que levantan las aceras, sean las causantes de accidentes y caídas de los peatones que por allí transitan así como el deterioro y ruptura de las tuberías internas que se encuentran en el subsuelo del referido camino. Así mismo en muchos casos su vetustez y deterioro podrían originar su caída con los consiguientes daños en bienes y personas, siendo todo ello responsabilidad de esta Comunidad.

A la vista de lo anterior, se propone por la Presidenta someter a votación la solicitud de permiso al Ayuntamiento de Simancas, como órgano competente en la materia, para proceder a

la tala de los árboles de la urbanización que estén enfermos, que no respetan las distancias establecidas en el Código Civil respecto de los predios vecinos y aquellos que provoque daños constatados en los jardines de los vecinos. Estos árboles serían sustituidos por otros menos invasivos e igualmente decorativos.

Pide la palabra doña Ana Elisa Olsece (sic) que muestra su total disconformidad con estos informes, manifestando que los mencionados árboles se encuentran en perfecto estado y que no se pueden talar, que los daños que producen en los jardines se pueden reparar fácilmente y que sus rices (sic) no son invasivas.

Apoyan esta opinión D. Hortensio Antón García y otros propietarios.

Después de la manifestación de varias opiniones en favor y en contra de la propuesta, se somete a votación a mano alzada con el resultado de mayoría importante a favor de la propuesta de la Junta Directiva de la Comunidad tanto de votos como de coeficientes.”

A continuación, se cierra el acta, reseñando una fecha equivocada, pues literalmente expresa: “Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las veintidós horas del día 4 de junio de 2019.”

En concreto, para mejor precisión del objeto de la presente litis, **nuestra impugnación se dirige parcialmente contra el asunto II, en cuanto afecta a la aprobación de derrama por 50.000 € para el concepto de “Posible tala de árboles”, y contra el asunto V en su totalidad, relativo a la “Tala de árboles, comentario y decisión a tomar para respetar la norma”**, pues en definitiva se trata de un mismo asunto, pese a que la Junta Directiva decidió presentarlos a los propietarios de forma separada.

TERCERO.- Aunque el acta de la Junta no lo recoge, todos mis mandantes salvaron su voto -personalmente quienes asistieron, y a través de sus representantes aquellos que no pudieron asistir-, **votando negativamente al acuerdo de talar los árboles**. Asimismo, Don Hortensio Antón García y Don Juan-José García Rojo, solicitaron expresamente que se hiciera constar su solicitud de salvar el voto para proceder a la impugnación del acuerdo sin que, pese a ello, conste así en el acta redactada.

Durante el desarrollo del debate de este asunto se percibió total falta de neutralidad en la Junta Directiva y un afán claro de proceder a la **tala indiscriminada y abusiva de los árboles, creando confusión y no identificando cuáles eran los árboles que podían estar enfermos y cuáles, estando sanos, se iban a cortar a pesar de no estar aquejados de mal alguno**. Sospechosamente, éstos últimos parecían coincidir con un grupo de árboles sobre los que ciertos vecinos tenían/tienen cierta “obsesión persecutoria”, pues ya en el año 2.010 habían intentado talarlos, sin éxito. Son nueve árboles de la especie álamo blanco boleana, o chopo, situados en el Paseo de los Recuerdos -entre el Paseo del Poniente y el Paseo del Otoño- que linda con los jardines traseros de seis viviendas situadas en el Paseo de las Acacias (números 54 a 64) y con ocho viviendas situadas en el Paseo de los Arces (números 45 a 59).

Precisamente, por la existencia de tres presuntas “*categorías*” de árboles candidatos a la tala (según la propuesta de la Directiva), claramente diferenciadas y diferenciables es por lo que algunos de mis mandantes, y muy especialmente, Doña Ana-María Martín Santos, propusieron que se llevaran a cabo tres votaciones separadas, una para decidir sobre los árboles secos, otra sobre los árboles enfermos, y una tercera sobre los árboles sanos de los que se decía “*habían provocado el que se recibieran numerosos escritos de vecinos poniendo de manifiesto graves desperfectos en sus jardines, ...que levantan aceras...deterioro de las tuberías internas que se encuentran en el subsuelo del referido camino, ...*”. La Junta Directiva hizo caso omiso a esta propuesta y sometió el asunto a una única votación para decidir y acordar sobre la “*solicitud del permiso al Ayuntamiento de Simancas, ...para proceder a la tala de los árboles de la urbanización que estén enfermos, que no respeten las distancias establecidas en el Código Civil respecto de los predios vecinos y aquellos que provoquen daños constatados en los jardines vecinos...* ”. En el acta no se ha incluido la propuesta de votación separada que algunos de mis mandantes formularon, pese a que contaba con la aquiescencia verbal de algunos otros propietarios asistentes que no formulan la presente impugnación.

La votación se realizó a mano alzada, pese a que las dos anteriores de esa misma Junta General Extraordinaria se habían realizado en voto nominativo con identificación de cada asistente presente o representado, y el acta recogió que “...resultado de *mayoría importante a favor de la propuesta de la Junta Directiva de la Comunidad tanto de votos como de coeficientes.*”

Esta votación no solo fue irregular y diferente a las que se habían realizado anteriormente en la misma sesión, sino que no cumple con los requisitos exigidos por la Ley ni permite identificar el número exacto y preciso de votantes a favor y/o votantes en contra, ni menos aún, el cómputo y participación porcentual en el voto de todos aquellos asistentes que intervenían y votaban en representación de otros copropietarios. En el acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2.019 no consta cómputo alguno de los votos emitidos en la votación del asunto Quinto (V) del Orden del Día, ni se han reseñado las identidades de quienes se opusieron a la propuesta de la Junta Directiva y salvaron su voto para poder impugnar el acuerdo. Pese a ello, hay algunos documentos, que se acompañan a este escrito de demanda, que permiten conocer la postura inequívocamente contraria de algunos de los copropietarios con este acuerdo (y con el relativo a la derrama de 50.000 para “posible tala de árboles”).

CUARTO.- En vista de la falta de imparcialidad demostrada por la Junta Directiva durante la Junta General Extraordinaria, desconfiando de la gestión correcta y objetiva que iba a aplicar a la problemática de los árboles, y a fin de confirmar su voto contrario y opuesto a lo acordado en los asuntos V, y parcialmente II, es por lo que, mi mandante Doña Ana-María Martín Santos, al día siguiente, 16 de octubre de 2.019, envió correo electrónico a la Directiva, mostrando su disconformidad con la forma en que se desarrolló la sesión, protestando por las irregularidades cometidas y solicitando la anulación de la votación y adopción del acuerdo V de dicha Junta.

Además, en ese mismo escrito manifiesta y explica por qué votó a favor de la derrama acordada en el punto II, aun cuando no estaba conforme con el concepto de “posible tala de árboles, por 50.000€”. Justificando que su voto fue parcialmente afirmativo porque “*Me vi en la obligación de votar afirmativamente a la derrama ya que de lo contrario no se pueden*

acometer las reformas necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización, sin embargo no puedo estar de acuerdo con incluir en dicha derrama el importe correspondiente a la tala de árboles sin conocer los hechos que aleguen las partes para su tala”, puesto que lo correcto habría sido proponer la derrama para la “posible tala de árboles”, en el mismo punto V en que se trataba de la misma, y no proponerla englobada dentro de una serie de diversas actuaciones y obras de reparación, mantenimiento, conservación y mejora, obligando a los propietarios a votarla en el punto II sin conocer la problemática concreta de los árboles.

Nótese en este punto cómo el importe presupuestado para la “posible tala de árboles”, que es un asunto que aún no se había tratado ni sobre el que se había aportado información alguna a la Junta de Propietarios, supone el 38,46% del importe total de la derrama sometida a aprobación, y aun así se decidió incluirlo en el total de los conceptos de la derrama y no individualizarlo y proponerlo como punto complementario del asunto de la tala, que habría sido lo lógico, correcto y procedente. También este dato sirve para identificar una actuación interesada y parcial de la Junta Directiva en cuanto a los árboles.

Como puede apreciarse, el proceder de la Junta Directiva en esta Junta General Extraordinaria y, más en concreto, en cuanto se refiere al asunto de la tala de árboles ni fue neutral, ni fue imparcial, ni fue claro, ni fue correcto ni fue respetuoso con los derechos de todos los copropietarios, a quienes se quiso sorprender en su buena fe con una serie de actuaciones y maniobras tendentes a crear confusión y a “garantizar” el resultado que ellos querían, pretendiendo presentar todo ello como correcto, ajustado a ley (“respetuoso con la norma”, decía el título del asunto a tratar en el Orden del Día). Por estas razones, entre otras que se han ido expresando, y que se siguen expresando a continuación, es por lo que mis mandantes consideran obligado impugnar el acuerdo quinto (V) en su totalidad y parcialmente el acuerdo segundo (II).

Igualmente, el mismo día 16 de octubre, mi mandante Don Juan-José García Rojo envió otro correo electrónico solicitando copia del acta de la Junta General Extraordinaria para poder impugnar el punto V, y advirtiéndoles de ciertas consecuencias si proceden a ejecutar lo acordado en dicho punto. En fecha 22 de octubre presentó de forma personal el mismo escrito y copia del correo electrónico enviado a la Junta Directiva.

El día 18 de noviembre de 2.019 el Administrador de la Comunidad de Propietarios, remitió por correo ordinario (es la forma habitual de comunicación de esta Comunidad), el acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2.019, con el resultado y redacción que consta en el mismo, que se acompaña a este escrito junto con otros documentos que, más tarde, se relacionan.

Como es patente, entre otras deficiencias, omisiones e irregularidades existentes en ese acta (aparte de que señala una fecha errónea -de junio- en que dice que “*se levanta la sesión*”), no existe identificación alguna del número de árboles que se van a talar, ni se identifica su ubicación concreta -ni aun aproximada-, ni se relacionan cuáles se han identificado como enfermos, cuáles como que no respetan las distancias establecidas en el Código Civil respecto de los predios vecinos ni cuáles son aquellos que provocan daños constatados en los jardines de los vecinos. Quizá todo con una clara intencionalidad de dificultar la defensa de los árboles y de provocar la indefensión de quienes se oponen a la tala indiscriminada, caprichosa, injustificada, lesiva y abusiva de árboles sanos.

En vista de los motivos que la Junta Directiva expuso en la Junta General Extraordinaria - y de lo que se recoge en el acta de la misma-, en cuanto a la justificación y motivación del acuerdo de talar los árboles, Don Juan-José García Rojo, el día 26 de noviembre, presentó escrito a la Junta Directiva solicitando información sobre los siguientes puntos concretos y precisos:

**copia del informe solicitado por la Junta Directiva a Ingenieros de Montes y Forestales, y copia de la factura de dicho informe.*

**número total de vecinos que han dirigido escrito a la Comunidad poniendo de manifiesto que los jardines de sus viviendas sufren graves desperfectos como consecuencia de la invasión de las raíces de determinados árboles. Además se solicita copia de la descripción de los daños que sufren.*

**número de accidentes registrados en la Urbanización por caídas de peatones y otros accidentes relacionados con árboles, ramas o raíces, agrupadas por años y calles, incluyendo la descripción del accidente.*

**resultado detallado y cuantificado de la votación del punto 5 de la Junta General Extraordinaria de 15 de Octubre de 2.019.*

La respuesta le fue dada por la Presidenta de forma verbal, manifestándole en términos resumidos lo siguiente:

“-El informe de Ingenieros se colgará en la web. No mencionó nada de la factura.

-No se facilita información de escritos por daños por árboles porque la ley de Protección de Datos lo prohíbe.

-No se facilita la información de accidentes relacionados con árboles porque no disponen de esos registros y aunque los tuvieran no están para responder a todas mis peticiones.

-No se facilita información del resultado de la votación del punto 5 hasta que se envíe el acta.”

En ese momento, Don Juan-José García Rojo reiteró su petición de que se le diera respuesta escrita a los puntos de su anterior solicitud, sin haber recibido respuesta alguna.

Se hace constar en este momento que, **pese al compromiso formulado por la Presidente en su respuesta verbal, a la fecha de interposición de esta demanda (15 de enero de 2.020), en la página web de la Comunidad de Propietarios no aparece informe alguno de Ingenieros de Montes** ni de cualquier otro profesional experto que pudiera haber informado en relación con los árboles.

A pesar de la postura clara que mi mandante Don Juan-José García Rojo mantuvo en la asamblea y pese a la insistencia en el sentido de su voto, y pese a su solicitud expresa de que se hiciera constar en acta su manifestación para “salvar su voto” a efectos de la ulterior impugnación que había comprometido expresa y públicamente, en el acta redactada de la Junta General Extraordinaria no hay mención alguna al sentido del voto negativo de Don Juan-José García Rojo (no merece más comentarios este asunto).

QUINTO.- Salvo mejor opinión, puesto que estos árboles están en zonas comunes y pertenecen a todos los copropietarios, cualquier decisión importante que pueda afectar gravemente a los mismos requieren de la unanimidad de todos los copropietarios, pues como elemento común que son, ningún copropietario, ni la Comunidad, pueden hacer alteraciones en los elementos comunes sin contar con la aprobación expresa del resto de comuneros. De ahí que la tala injustificada de árboles que son elemento común, tanto por su naturaleza y destino, cuando porque se trata de árboles que ya existían antes de que se constituyera la Comunidad de Propietarios -y, más aún, antes de que se construyeran las edificaciones y cerramientos de las parcelas colindantes con éstos- no puede decidirse sin el acuerdo unánime de todos los copropietarios y sin contar con informes técnicos solventes y bien fundados o, cuanto menos, con justificaciones graves suficientemente acreditadas. No pueden los árboles “pagar con su vida” un pretendido incumplimiento de distancias legales o civiles respecto a las propiedades privativas, cuando han sido éstas las que incumplieron la distancia desde el momento en que se construyeron y ejecutaron después del nacimiento y plantación de los árboles. De haberse dado el caso de que existiera causa justificada para talar los árboles, debería haberse acordado -en su caso- la tala de los árboles por unanimidad en la Junta General Extraordinaria y, cuanto menos existen 23 copropietarios (los cinco que encabezan la presente impugnación y otros 18 que así se han manifestado expresamente), que están en contra de que se talen los árboles de los que también ellos son copropietarios, pues muchos de los árboles “condenados a muerte” están sanos, son elementos comunes que pertenecen a todos y cada uno de los copropietarios y sobre cuyo destino todos deben decidir por unanimidad, sin que quepan arbitrariedades ni abusos de derecho como los perpetrados por la Junta Directiva.

SEXTO.- En un punto del apartado fáctico Tercero mencionamos que la problemática de estos árboles sanos no es la primera vez que se suscita en esta Comunidad de Propietarios, pues ya hubo un intento de talarlos en el año 2.010, que resultó abortado por la oposición de varios copropietarios -entre otros varios de mis mandantes-.

En este sentido, creemos conveniente ilustrar al Juzgado acerca de los antecedentes históricos conocidos sobre esta problemática, y los actos que abierta o encubiertamente ha perpetrado esta Junta Directiva dentro de una estrategia de “hechos consumados” para conseguir el objetivo de tala abusiva y caprichosa de los árboles sanos.

- Así:
 - **Año 2009.-** Existe controversia entre vecinos por la existencia de unos árboles de la especie “Populus Alba Bolleana” (álamos blancos), existentes en la zona ajardinada del Paseo de los Recuerdos (peatonal), entre los Paseos del Otoño (peatonal) y del Poniente, de la Urbanización El Pichón. El motivo es la

extensión de sus raíces que invaden los jardines de la zona y originan molestias. Algunos vecinos solicitan su tala otros defienden su permanencia.

- **Enero de 2010.-** Varios copropietarios, a fin de dotar a la controversia de términos solventes, fundados y apoyados en razonamientos y conclusiones profesionales, recaban la opinión experta de un Ingeniero Agrónomo, Don Fernando Polanco Uyá, quien visita la Urbanización, examina los árboles existentes en el Paseo de los Recuerdos, examina el entorno y emite informe en el que, entre otras, establece las siguientes conclusiones:
 - **Con alta probabilidad, los 7 álamos grandes del tramo tienen diez años más que la Urbanización El Pichón...///...*
 - **Los daños observados en el terreno público del paseo no son tales, sino solo leves alzadas, que son incluso motivo de belleza. No se observan daños importantes en conducciones ni en arquetas.*
 - **Misma consideración en los jardines particulares que ha podido visitar el técnico firmante...///...*
 - **Entrando en el subjetivo terreno de la estética, los 9 álamos en cuestión están muy bien formados, son majestuosos, hacen un tramo del paseo de los recuerdos muy agradable y bonito, el césped no está fatalmente deteriorado, ofreciendo una imagen rústica, pero cuidada, muy aceptable.*
 - **Por razones sanitarias o de seguridad no se recomienda la tala de ninguno de ellos, pues están en buen estado sanitario y de formación y no se percibe que puedan ser derribados total o parcialmente por algún agente natural, como viento fuerte.*
 - **La tala no soluciona el problema de las alzadas del terreno, ahí quedan las raíces horizontales vivas, ni de los hijuelos, que seguirán saliendo durante unos años.*
 - **Para el terreno público y para los jardines particulares poco afectados no se recomienda ninguna actuación.*
 - **Para los jardines más afectados, se recomiendan dos alternativas: o adaptarse a la naturaleza como los demás vecinos, o crear un murete subterráneo perimetral dentro de su propiedad, a más de 1 metro del límite de la misma, de hormigón armado, de 15 cm de grueso y 90 cm de profundidad, y luego la actuación que crea conveniente sobre el terreno, todo a cuenta de cada particular, pues es la defensa contra un elemento (el álamo) de dudosa agresividad, pero público, defendido*

por la mayoría de colindantes y de existencia anterior al jardín particular... ”

- **3 de mayo de 2010.-** El bufete de abogados Brenes, a petición de los vecinos favorables a la tala, envía al Administrador de la Comunidad de propietarios de la urbanización El Pichón un burofax solicitando la tala de los árboles mencionados
- **Fines de mayo de 2010.-** Con base en el informe técnico que había elaborado el Ingeniero Agrónomo, Sr. Polanco Uyá, que se entregó a la Junta Directiva de la Comunidad, se entró en vías de negociación, se acordó solicitar una ampliación al informe técnico del Sr. Polanco y su asesoramiento sobre una posible tala, y el conflicto se resolvió talando únicamente dos árboles que estaban a menos de dos metros de las propiedades de los vecinos que querían la tala y, que haciendo un importante esfuerzo de previsión hipotética, podrían provocar algún problema en un futuro inconcreto, pero lejano. Y ello simplemente, para conciliar los intereses contrapuestos y ofrecer una satisfacción a los intereses caprichosos de quienes postulaban la tala indiscriminada de todos los álamos (chopos) sanos del Paseo de los Recuerdos, pero limitando el sacrificio de árboles a tan solo dos ejemplares. Desde entonces no hubo más iniciativas contra los chopos sanos.
- **Abril de 2019.** Al terminar la Junta General Ordinaria en la que se cambia de Junta Directiva, Don Juan-José García Rojo escucha conversación entre el Presidente Saliente, Don José-María Gangoso y Don Carlos Valentín, vecino del Paseo de los Arces cuyo jardín da al Paseo de los Recuerdos en la zona donde se encuentran los árboles que se quisieron talar en 2010. En esa conversación hablan de realizar nuevamente los trámites para la tala de dichos árboles.
- **Mayo de 2019.** Don Juan-José García Rojo y Doña Ana-María Ortega solicitan de forma verbal a la Junta Directiva que no se realice la tala de dichos árboles y presentan la documentación de la que se dispone a raíz de los escritos de 2010 previamente enumerados. No se dispone del registro de entrega.
- **Junio de 2019.** - Don Juan-José García Rojo informa a la Junta Directiva de que la zona ajardinada donde se encuentran dichos árboles no se está regando. No se dispone del registro de la comunicación.
- **28 de Agosto de 2019.-** Don Juan-José García Rojo, su esposa Doña Ana-Elisa Olcese Ortega y Doña Ana-María Ortega presentan escrito a la Junta Directiva en el que comunican formalmente que las zonas ajardinadas del Paseo de los Recuerdos en el tramo comprendido entre el Paseo del Poniente y el Paseo del Otoño no se están regando y solicitan que se riegue la zona ajardinada donde se encuentran los árboles. La Junta Directiva responde verbalmente que no se

puede regar porque las raíces de los árboles han estrangulado las tuberías de riego y estropeado los aspersores. Tras la reunión y acompañados por otro copropietario colindante, Don Miguel Castro, se comprueba que el riego en la zona funciona perfectamente. En ese momento, aprovechando que aún estaba reunida la Junta Directiva, se envió -por whatsapp- un video a Administrador, en el que se demostraba que el riego funcionaba correctamente.

- **29 de agosto de 2019.-** La Junta Directiva (Presidenta), remite respuesta escrita manifestando que la Junta Directiva está realizando los análisis pertinentes estudiando a situación y consultando a expertos sobre las medidas a adoptar, que serán la correctas.
- **Primeros de Septiembre de 2019.-** Doña Ana-María Ortega observa trabajos de jardinería en el Paseo de los Recuerdos, detrás de su jardín y sale a hablar con los jardineros para solicitarles que rieguen la zona donde están dichos árboles porque sigue sin ser regada y está seca. En la conversación uno de los jardineros le informa de que ha recibido órdenes de que no se riegue dicha zona porque se van a talar los álamos.
- **Mediados de Septiembre de 2019.-** Doña Ana-María Ortega se reúne con la Junta Directiva para exponer la revelación que le ha hecho el jardinero, a lo que la Junta Directiva responde negando tajantemente que ellos hubieran dado esa orden. Sin embargo, la zona sigue sin regarse, dando de esta manera valor a las palabras del jardinero.
- **15 de octubre de 2.019.-** Se celebra la Junta General Extraordinaria cuyos acuerdos se impugnan con la presente demanda.
- **17 de diciembre de 2.019.-** Preocupados porque el acta finalmente no recogiera con claridad el resultado de la votación ni los votos que fueron salvados, es por lo que Don Juan-José García Rojo y Doña Ana Martín Santos remitieron comunicaciones escritas a la Junta Directiva al día siguiente de celebrarse la Junta, y por lo que, a fin de confirmar su postura contraria al acuerdo, otros copropietarios -después de recibir el acta- suscribieron un escrito (de 17 de diciembre) por el que expresamente *“reiteran su oposición a la tala de los árboles y tal y como manifesté durante la junta en la votación a mano alzada, y también rechazo que se incluya en la derrama aprobada en el punto 2 de la JGE el presupuesto para la tala de los árboles”*. Los copropietarios que manifestaron su disconformidad con los acuerdos de los que cuyo voto ha de considerarse NEGATIVO, y quisieron hacérselo saber expresamente a la Junta Directiva, fueron, además de mis mandantes, los siguientes:

-Don ALEJANDRO MANERO,

-Doña MARÍA DE LOS ÁNGELES DE LA TORRE MARTÍN,

-Doña ADELA FERNÁNDEZ DE BURGOS,

- Don MARTÍN FERNÁNDEZ ANTOLÍN,**
- Don DANIEL MUÑOZ MARTÍN,**
- Don FRANCISCO-JAVIER SÁNCHEZ PÉREZ,**
- Don MARIANO RUIZ LLANO,**
- Doña INMACULADA GÓMEZ CORTÉS,**
- Don JOSÉ-JAVIER DE LOS MOZOS TOUYA,**
- Don CELERINO DE LA HORRA,**
- Doña AGUSTINA COTOBAL SÁNCHEZ,**
- Don PEDRO-LUCAS TEJEDOR DE ANDRÉS,**
- Don VALENTÍN HERNÁNDEZ MADRID,**
- Don ALBERTO VAQUERO CRESPO,**
- Doña ÁNGELA SALVADOR DÍEZ,**
- Don JESÚS BARRIENTOS FERNÁNDEZ**
- Don JOSÉ-MIGUEL POMBO SANZ**

De las numerosas actuaciones llevadas a cabo por mis mandantes ante la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios, comunicaciones, reuniones, requerimientos, aportación de documentación, propuestas de solución razonable, llamadas al sentido común, invitaciones de solución negociada para evitar la tala de árboles sanos sin justificación alguna, se acredita que mis mandantes -y otros copropietarios- han intentado cuanto estaba en su mano para resolver la problemática existente y evitar la vía judicial, intentando lograr una solución comunitaria consensuada

Pese a estos intentos, la Junta Directiva en un alarde de cerrazón, incomprensión y autoritarismo ha negado cualquier posibilidad a la razón y al acuerdo dialogado, obligando a mis mandantes a tener que instar la vía judicial para impugnar acuerdos perjudiciales, abusivos e ilegales, con cuya adopción la Junta Directiva no obtiene resultados beneficiosos, sino que solo causa perjuicios a la Comunidad de Propietarios y a casi todos los copropietarios de buena fe que no han sabido detectar la manipulación y el torticero proceder de la directiva, que parece perseguir el beneficio personalista de unos poquísimos copropietarios que, si verdaderamente habían sufrido algún daño en sus propiedades por efecto de las raíces de los árboles, deberían haber procedido a evitarlo procediendo a cortarlas a su costa.

Estos poquísimos copropietarios pretenden hacer responsables de su desidia y negligencia en el cuidado de sus propiedades al resto de copropietarios, a quienes pretenden cargar con el pago de 50.000€ por no gastar ellos de su bolsillo los euros que pudiera suponer la realización

de un mantenimiento eficaz y preventivo de sus respectivos jardines privados, cortando las raíces que hubieran entrado en su propiedad, tal y como el Código Civil les permite, constituyendo un claro ejercicio abusivo de sus derechos en contra del resto de copropietarios.

SÉPTIMO.- Mis mandantes están al corriente de pago de las cuotas de la Comunidad de Propietarios, por lo que les asiste el derecho a formular impugnación de los acuerdos, como así hacen mediante el presente escrito de demanda, como ya lo estaban cuando se celebró la Junta General Extraordinaria.

En este punto cabe denunciar otra irregularidad que invalida los acuerdos adoptados en la Junta, y es que **no consta en el acta si alguno de los 127 propietarios asistentes tenía deudas para con la Comunidad**, pues de ser así no podrían haber votado en la sesión, por lo que puede haberse producido la situación de que hayan votado copropietarios que no podían hacerlo por ser deudores a la Comunidad. Este extremo no se puede conocer y determina otro elemento más de anulabilidad de los acuerdos.

Esta demanda se interpone dentro de los tres meses siguientes a la celebración de la Junta General Extraordinaria en la que, entre otros, se adoptaron los acuerdos que son objeto de la presente impugnación.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A ESTE ESCRITO DE DEMANDA:

*Doc. núm. 1: Acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2.019.

*Doc. núm. 2: Informe del año 2.010 emitido por el Ingeniero Agrónomo, Don Fernando Polanco Uyá.

*Doc. núm. 3: Carta burofax que se recibió en la Comunidad en el año 2.010, remitida por el bufete Brenes, reclamando solución a la problemática causada por árboles a sus tres mandantes.

*Doc. núm. 4: Carta de 27 de agosto, denunciando la falta de riego.

*Doc. núm. 5: Carta de 29 de agosto, por la que la Presidente responde a ésta.

*Doc. núm. 6: Escrito de 22 de octubre, por el que mi mandante, Don Juan-José García, presenta en mano el anterior correo que había remitido el día 16.

*Doc. núm. 7: Escrito de 26 de noviembre, por el que Don Juan-José García solicita la entrega del informe de los Ingenieros de Montes y solicita información sobre denuncias de daños y accidentes.

*Docs. núms. 8 y 9: Firmas de diversos propietarios que manifiestan a la Junta Directiva su voto negativo a los acuerdos relativos a la tala de los árboles.

A los anteriores hechos, les resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN.- Según dispone el artículo 9.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los Tribunales y Juzgados del orden civil conocerán, además de las materias que les son propias, de todas aquellas que no estén atribuidas a otro orden jurisdiccional.

En cuanto a competencia objetiva, a tenor de lo dispuesto por los artículos 85.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y 45 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el conocimiento de esta litis corresponde a los Juzgados de Primera Instancia, puesto que esta causa civil no viene atribuida por Ley a otros Juzgados o Tribunales.

Asimismo, resulta territorialmente competente el Juzgado de Primera Instancia de la Ciudad de Valladolid que, en turno de reparto, corresponda por así disponerlo el artículo 52.1.8º en relación con el artículo 54.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuanto el presente procedimiento se refiere a una cuestión litigiosa relativa a una Comunidad de Propietarios situada en el término municipal de Simancas, que pertenece a la demarcación judicial de los Juzgados y Tribunales de Valladolid Capital.

II.- LEGITIMACIÓN Y POSTULACIÓN PROCESAL.- El artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, trata de la "*Condición de parte procesal legítima*" y establece que "*Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso.*"

La legitimación activa les corresponde a mis mandantes conforme a lo previsto en el artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal reformada por Ley 8/99, en cuanto reconoce legitimación a los propietarios "que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto". La legitimación pasiva corresponde a la Comunidad de Propietarios por ser la que tomó el acuerdo que se impugna, siendo demandada en la persona de su Presidenta, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal reformada por Ley 8/99, en cuanto señala que el órgano de representación de la Comunidad en juicio y fuera del mismo, en los asuntos que afecten a la Comunidad, lo es el Presidente elegido de entre los propietarios.

Mis mandantes accionan conjuntamente y en una sola demanda, por así permitirlo el artículo 72 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, referido a la acumulación subjetiva de acciones, cumpliéndose en nuestra parte actora los requisitos establecidos en dicho precepto, que expresa lo siguiente: "*Podrán acumularse, ejercitándose simultáneamente, las acciones que uno tenga contra varios sujetos o varios contra uno, siempre que entre esas acciones exista un nexo por razón del título o causa de pedir.*"

Se entenderá que el título o causa de pedir es idéntico o conexo cuando las acciones se funden en los mismos hechos.

Asimismo, puesto que el presente procedimiento resulta de cuantía indeterminada, ambas partes deberán intervenir debidamente representadas por Procurador de los Tribunales, y defendidas por Letrado en ejercicio, tal y como así hacen mis mandantes por medio de los profesionales que suscribimos al pie de este escrito de demanda, y ello al amparo de lo dispuesto por los artículos 23.2.1º y 31.2.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III.- PROCEDIMIENTO.- Conforme al número 8º del art. 249.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, *“Se decidirán en juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía... Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda.”* Por ello, resulta procedente seguir este proceso por los cauces previstos en los artículos 399 y siguientes de citada Ley para el Juicio Ordinario, en relación con lo dispuesto en los artículos precedentes en cuanto a proposición y práctica de la prueba.

IV.- CAPACIDAD Y REPRESENTACIÓN.- Mis mandantes son personas físicas, mayores de edad, en pleno ejercicio de sus derechos civiles, que tienen capacidad para ser parte y para comparecer, por sí, en su propio nombre y derecho, en este juicio (ex artículos 6.1.1º y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La Comunidad carece de personalidad jurídica, pero tiene capacidad para ser parte y capacidad procesal por específica disposición legal, a través de sus órganos, puesto que así lo disponen los artículos 6.1.5º y 7.6 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

V.- CUANTÍA DE LA DEMANDA.- Señalamos como cuantía del presente pleito la de INDETERMINADA, a tenor de lo dispuesto en el artículo 253.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que *“Cuando el actor no pueda determinar la cuantía ni siquiera en forma relativa, por carecer el objeto de interés económico, por no poderse calcular dicho interés conforme a ninguna de las reglas legales de determinación de la cuantía, o porque, aun existiendo regla de cálculo aplicable, no se pudiera determinar aquélla al momento de interponer la demanda, ésta se sustanciará conforme a los cauces del juicio ordinario.”*

Y, ello aun cuando uno de los acuerdos impugnados es el contenido en el asunto Segundo de la Junta General Extraordinaria, que se refiere al importe de 50.000€ asignados a la *“posible tala de árboles”*, que si bien tiene cuantía económica concreta, sin embargo no individualiza los importes correspondientes a cada árbol, además de que ese punto resulta ser parte de la reclamación sostenida en este procedimiento, que también se refiere a la impugnación del acuerdo alcanzado al tratar el asunto Quinto, que no es posible cuantificar y que, además, ni precisa el coste de talar los árboles sanos y/o, ni el de aquellos que pudieran no respetar la distancia respecto a los predios vecinos, ni establece cuál es el coste de cortar los árboles enfermos, todo lo cual hace que resulte invaluable y, por tanto, indeterminada la cuantía de este procedimiento.

VI.- FONDO DEL ASUNTO.-

1.- En cuanto a la celebración de las Juntas, procedimiento de las votaciones, cómputo de votos y contenido del acta: 17 LPH, específicamente el apartado 8 de éste que dispone que *"...se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción."*

Precisamente, viendo las deficiencias y omisiones del acta que se redactó de la Junta, y con el propósito de evitar que sus votos se pudieran computar como votos favorables, algunos copropietarios suscribieron en fecha 17 de diciembre un escrito que dirigieron al administrador de la Comunidad de Propietarios a fin de que se les tuviera por disconformes con los acuerdos, por lo que debía considerarse que estaban votando no , y por tanto, salvando su voto a efectos de la ulterior impugnación de los mismos.

2.- En cuanto a la impugnación de acuerdos sociales, cuáles se pueden impugnar, quiénes pueden y plazo: el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal: *"1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:*

- *a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*
- *b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*
- *c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

3.- En cuanto a los elementos comunes: artículo 9.1 LPH: Son obligaciones de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

y las mayorías necesarias -UNANIMIDAD- para adoptar acuerdos sobre ellos: artículo 7.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, por aplicación analógica “No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso”, con cita de los artículos 396 y 397 del Código Civil.

4.- En cuanto a la facultad de cortar las raíces de los árboles dentro de las parcelas privadas 592 CC: *“Si las ramas de algunos árboles...tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar...y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendieron en el suelo de otro, el dueño del suelo en el que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.”*

5.- En cuanto a si fue antes el árbol o la edificación: El artículo 591 del Código Civil dispone que: *“No se podrán plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia autorizada por las Ordenanzas, o la costumbre del lugar y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace árboles altos...”*

...Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.”

Y, en relación con este punto la sentencia:

□ **AP Madrid, Sec. 18.ª, 23-4-2015** No acredita la actora si los árboles se plantaron después de que haya devenido propietaria de su parcela, pues según la declaración del jardinero brotaron hace más de 15 años, con lo que la acción fundada en el art. 591 CC no puede prosperar.

5.- En cuanto a la posibilidad de talar árboles (que no están enfermos ni causan molestias o daños, o no se ha acreditado), sentencias:

□ **AP Almería, Sec. 1.ª, 13-2-2018** La viabilidad de los árboles es posible sin necesidad de acudir a su tala, si se realiza como se ha hecho las podas necesarias, y se mantiene en el futuro el control del crecimiento de los árboles, para evitar un eventual perjuicio a los vecinos

|| **AP Cáceres, Sec. 1.ª, 3-11-2015** Se desestima la pretensión relativa a la retirada de un árbol al no haber acreditado la parte actora la realidad de las molestias o perjuicios sobre su propiedad

□ **AP Madrid, Sec. 14.ª, 21-12-2012** Inacreditado que las ramas del seto vivo invadan el vuelo, ni que infrinjan la distancia mínima exigible, ni que generen daño real o potencial en la finca colindante

Es importante señalar y reiterar cómo no se han individualizado e identificado los árboles que la Junta Directiva pretende sacrificar, ni se ha asignado a cada uno de los que van a cortarse la causa de su tala, pudiendo darse el caso de que solo se lleguen a cortar árboles sanos por los intereses espurios de algunos copropietarios.

Pese a lo afirmado por la Junta Directiva, y aunque se le ha solicitado expresamente y de forma reiterada, no hay constancia de cuántas ni de cuáles son las presuntas denuncias comunicadas por copropietarios por daños en sus jardines e instalaciones privativas, ni de cuántos han sido los presuntos accidentes sufridos por caídas en las aceras, ni de cuáles son los daños sufridos por instalaciones comunes, ni menos aún se ha identificado cuáles podrían ser los árboles responsables de cada uno de esos acontecimientos.

Del mismo modo, no hay constancia alguna de los pretendidos informes solicitados a Ingenieros de Montes que concluyen con la necesidad de talar los árboles.

En el fondo, la Junta esgrime unas pretendidas razones para justificar la propuesta de tala de los árboles, pero luego formula una propuesta que persigue otras, ninguna de las cuales -salvo la de los árboles enfermos-, sobre los que tampoco se indica la naturaleza de su enfermedad ni si la misma es susceptible de ser tratada y curada- debe ser atendida como correcta, pues son “problemáticas” cuya solución no corresponde a la Comunidad de Propietarios, ni es responsabilidad de ésta:

La propuesta consiste en *solicitar permiso al Ayuntamiento de Simancas para proceder a la tala de los árboles de la urbanización:*

+*que estén enfermos:* aunque pudiera ser atendible y justificada, no existe constancia de la naturaleza de la enfermedad, ni si la misma es susceptible de ser tratada y curada.

+*que no respeten las distancias establecidas en el Código Civil respecto de los predios vecinos:* dado que, según el informe que redactó el Ingeniero Agrónomo Don Fernando Polanco Uyá, en el año 2.010, al menos los nueve árboles que examinó y sobre los que informó en el Paseo de los Recuerdos eran anteriores a la Comunidad de Propietarios, no cabe que ninguno de los copropietarios vecinos pueda pedir que se arranquen, pues el artículo 591 del Código Civil solo concede esta facultad para aquellos árboles que “en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad”, dándose la circunstancia de que fueron las edificaciones o los cerramientos divisorios de los jardines privados las que se situaron a menor distancia de los árboles, que ya estaban plantados ahí, por lo que no procede solicitar licencia para talar estos árboles, pues la Comunidad de Propietarios, ni los propietarios, tienen obligación de consentir, realizar o soportar la tala de árboles que son preexistentes a las construcciones e instalaciones.

+*aquellos que provoquen daños constatados en los jardines de los vecinos:* tampoco este problema, si es que existe, ha de ser corregido y soportado por la Comunidad de Propietarios, y menos aún corregirlo con la gravísima decisión de irreversibles consecuencias de talar árboles

sanos, puesto que, según dispone el Código Civil de manera inequívoca, si se produce esta circunstancia, le corresponde al propietario del jardín particular aplicar a su costa las soluciones y correcciones necesarias, y realizar los cuidados y mantenimientos preventivos de sus jardines, facultándole en el artículo 592 del Código Civil, a cortar las raíces que se introduzcan dentro de su heredad, sin que pueda exigir acción alguna al dueño del árbol para corregir esta situación.

De lo expuesto, queda claro que, salvo los inconcretos y no identificados árboles que pudieran estar verdaderamente enfermos, ninguno de los otros árboles que pudieran estar en los otros dos supuestos propuestos por la Junta Directiva puede ser talado, pues los copropietarios no tienen responsabilidad alguna sobre los hechos que se proponen como justificación única de la tala ni tienen obligación de dar solución a la diversa problemática alegada por la Junta Directiva, que le compete a los dueños de los jardines y, en consecuencia, resultan abusivos, arbitrarios y contrarios al Código Civil y a la Ley de Propiedad Horizontal siendo, por tanto, susceptibles de ser impugnados los acuerdos que se adoptaron en la Junta General Extraordinaria para lograr el objetivo de la tala.

Finalmente, nos permitimos aportar como fundamentos complementarios, el primero y más importante, artículo 45 de la Constitución Española: *1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.*

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

La tala indiscriminada, caprichosa, arbitraria e injustificada de los árboles que pretende la Junta Directiva de la Urbanización “El Pichón” atenta directamente contra el punto primero de este precepto constitucional, toda vez que está perjudicando el medio ambiente, afectando negativamente al derecho al bienestar de los copropietarios, que tienen derecho a disfrutar de la vegetación y la naturaleza en una Urbanización que está en medio del campo y que se caracteriza precisamente por su vegetación frondosa y abundante, además de ser un acto negativo y perjudicial más que, aunque pueda parecer insignificante en el ecosistema mundial, sin embargo aporta su pequeña contribución a la profundización y agravamiento del cambio climático.

Asimismo, en aplicación y cumplimiento de la previsión del punto segundo de este precepto constitucional, corresponde al Ayuntamiento de Simancas denegar la licencia para talar indiscriminadamente y sin causa, del mismo modo que corresponde a este Juzgado adoptar la resolución por la que se estime la presente impugnación de acuerdos sociales, se declaren nulos los acuerdos, y se deje sin efecto la tala pretendida, pues con esa resolución cumplirá con su obligación de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, y así ha de hacerlo cuando existen irregularidades, cuando no existen justificaciones acreditadas y cuando se está intentando hacer un uso abusivo de los derechos por parte de algunos copropietarios con el auxilio necesario de la Junta Directiva.

Y, finalizamos con la mención del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, que se refiere al contenido necesario del acta: ... *f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.*

Si el acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2.019 recoge -o pretende recoger- lo tratado, votado y acordado en la sesión, entonces queda acreditado que, desde el momento en que no recoge resultado cuantificado alguno en la votación del asunto de la tala de los árboles del punto Quinto, sino simplemente “mayoría importante” a favor de la propuesta, no permite conocer el resultado real de la votación ni tiene en cuenta los asistentes que, llevando la representación de otros copropietarios, votaron en contra del acuerdo, ni permite conocer si esa “mayoría suficiente”, a su vez suma la mayoría de coeficientes necesaria para que se pueda considerar aprobada la propuesta de la Junta Directiva, y ello sin perjuicio de reiterar la necesidad de que un asunto como este, requerirá la unanimidad de todos los copropietarios, y no una “mayoría importante” de los asistentes.

VII.- COSTAS.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas han de imponerse a la parte demandada, por principio objetivo del vencimiento y, además, porque con la actitud de su Junta Directiva es quien ha provocado la existencia de este procedimiento, ya que, pese a las reiteradas solicitudes de información que alguno de mis mandantes ha venido formulando, y pese a los numerosos argumentos y fundamentos trasladados a la Junta Directiva para acreditar la innecesaridad e inconveniencia de talar los árboles sanos, sin embargo, no ha atendido ninguna de estas razones, como no facilitó el que se realizaran votaciones separadas para decidir sobre los árboles enfermos y sobre los que están sanos, obligando a mis mandantes a interponer esta demanda judicial a fin de impugnar los acuerdos lesivos y perjudiciales que se adoptaron en la Junta General Extraordinaria de 15 de Octubre de 2.019.

Por virtud de cuanto ha sido expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, habiendo por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, tenerme por comparecido y, previo otorgamiento de los pertinentes apoderamientos apud acta, me tenga por parte a nombre de mis mandantes Doña Ana-María Ortega González, Don Juan-José García Rojo, Doña Ana-Elisa Olcese Ortega, Don Hortensio Antón García y Don Miguel Castro Ruiz, ya identificados y circunstanciados al inicio de esta demanda, tenga por deducida demanda frente a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Pichón”, mediante la que se formula acción de impugnación de acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Pichón”, de fecha 15 de octubre de 2.019, que habrá de sustanciarse por los trámites del Juicio Ordinario, demanda que habrá de entenderse en la persona de su Presidente y, previos los trámites legales oportunos, celebración de audiencia previa, recibimiento a prueba que desde este momento dejo interesado, proposición, admisión y práctica de los medios de prueba que se propongan, dicte resolución por la que, estimando íntegramente esta demanda, se acuerde declarar la nulidad de la parte del acuerdo SEGUNDO (II) relativa a la derrama de 50.000€ para posible tala de árboles, así como el acuerdo QUINTO (V) en su integridad, relativo a la tala de árboles, por resultar tales acuerdos contrarios a la Ley, lesivos, y por haberse adoptado con abuso de derecho, declarándoles ineficaces y dejándolos sin efecto y, en consecuencia condene a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración, así como condenando a la Comunidad de Propietarios demandada al pago de las costas procesales,

con lo demás que proceda, por ser de justicia que pido en Valladolid, a 14 de enero del dos mil veinte.

OTROSÍ DIGO que, para asegurar la efectividad de la tutela judicial que esperamos obtener con la sentencia estimatoria que se dicte en el procedimiento que se siga con motivo de esta demanda, interesamos que, de conformidad con lo previsto y autorizado por el artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, y con arreglo a lo establecido en los artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **SE ACUERDE MEDIDA CAUTELAR consistente en la SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL ACUERDO QUINTO DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE 15 DE OCTUBRE DE 2.019, CELEBRADA POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “EL PICHÓN”, de tal modo que se impida la tala de árbol alguno en tanto en cuanto no recaiga sentencia firme por la que se resuelva sobre la impugnación que se contiene en el presente escrito de demanda** y ello, además, con comunicación al Ayuntamiento de Simancas, a fin de poner en su conocimiento la suspensión del acuerdo para que se abstenga de conceder la licencia municipal para talar árboles en la Urbanización “El Pichón”, hasta que se resuelva definitivamente el procedimiento principal de impugnación de acuerdos.

Esta solicitud se base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

HECHOS

ÚNICO.- El acuerdo contenido en el asunto Quinto (V) de la Junta General Extraordinaria de fecha 15 de octubre de 2.019 acuerda sustancialmente talar unos árboles que no son identificados, ni se describen mínimamente, ni se señala su ubicación concreta so pretexto de que unos están enfermos, otros no respetan distancias legales mínimas respecto a otros predios colindantes y otros más están produciendo graves daños a jardines privados de numeroso copropietarios.

Dado que los acuerdos adoptados en Junta General son inmediatamente ejecutivos, resulta que si se procede a su ejecución, ello dará como resultado la tala irreversible de unos árboles, sin que pueda repararse esta consecuencia, lo que produciría perjuicios de imposible reparación.

Por ello, resulta imprescindible que se acuerde como medida cautelar la suspensión total e inmediata del acuerdo adoptado y se prohíba totalmente la tala de cualquier árbol existente en la Urbanización “El Pichón” hasta que se resuelva el procedimiento principal mediante sentencia definitiva y firme.

A los anteriores hechos, les resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

***Competencia:** Al amparo del artículo 723.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que esta solicitud se formula al tiempo de presentar la demanda, es competente el Juzgado al que ésta se dirige, por ser el Órgano que deberá conocer y resolver el asunto a que la misma se refiere.

***Justificación de la solicitud y de concurrencia de las características de la medida cautelar interesada:** El artículo 18.4 de la ley de Propiedad Horizontal establece que: *“La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.”* Según el artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la actuación cuya adopción se solicita del Juzgado, que consiste en que se prohíba e impida la tala de cualquier árbol, reúne, y cumple, las siguientes características:

1ª.- *Ser exclusivamente conducente a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria.* Con la prohibición de que se tala árbol alguno se pretende evitar que la demandada pueda llevar a efecto el acuerdo, y con esta prohibición se evite la consecuencia irreversible de que se pueda llegar a talar un solo árbol sano en la Urbanización, y esta actuación pudiera frustrar los efectos de un eventual resultado favorable a las pretensiones de esta parte, logrando que se evite la tala indiscriminada, caprichosa e injustificada de árboles de la Comunidad de Propietarios.

2ª.- *No ser susceptible de sustitución por otra medida igualmente eficaz, a los efectos del apartado precedente, pero menos gravosa o perjudicial para el demandado.* La tala de un árbol es un hecho irreversible, ya que ese árbol, una vez talado muere sin que pueda resucitar o ser replantado en cualquier otro lugar. De ahí la necesidad de que se acuerde la medida cautelar y se prohíba la tala de cualquier árbol de la Comunidad de Propietarios.

***Concreta medida que se solicita:** Se solicita la SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL ACUERDO QUINTO DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE 15 DE OCTUBRE DE 2.019, CELEBRADA POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “EL PICHÓN”, de tal modo que se impida la tala de árbol alguno en tanto en cuanto no recaiga sentencia firme por la que se resuelva sobre la impugnación que se contiene en el presente escrito de demanda. Esta medida está comprendida dentro de las previstas y admitidas por el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su apartado 7.º: *La orden judicial de cesar provisionalmente en una actividad; la de abstenerse temporalmente de llevar a cabo una conducta; o la prohibición temporal de interrumpir o de cesar en la realización de una prestación que viniera llevándose a cabo.*

***Peligro por la mora procesal. Apariencia de buen derecho:** Dispone el artículo 728.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil que *Sólo podrán acordarse medidas cautelares si quien las solicita justifica que, en el caso de que se trate, podrían producirse durante la pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones que impedirían o dificultarían la efectividad de la tutela que pudiere otorgarse en una eventual sentencia*

estimatoria. Es un hecho incontestable que la tala de un árbol es un hecho irreversible, que produce consecuencias absolutas y permanentes, que no pueden subsanarse ni repararse, por lo que resulta inevitable e imprescindible que se acuerde la medida cautelar de impedir que proceda a la tala de cualquier árbol de El Pichón.

El artículo 728.2° de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que *El solicitante de medidas cautelares también habrá de presentar con su solicitud los datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan a fundar, por parte del tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión. En defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios de prueba, que deberá proponer en forma en el mismo escrito.*

A estos efectos, nos remitimos al Informe elaborado por el Ingeniero Agrónomo Don Fernando Polanco Uyá, que se acompaña como **documento número 2** de la demanda, que proponemos como prueba documental basada en fundamentos técnicos y científicos derivados de la propia observación sobre el terreno y de los exámenes que realizó a los árboles existentes en el Paseo de los Recuerdos.

Y, por si este documento propuesto no se considerase suficiente para fundar el juicio provisional e indiciario del Juzgador, al amparo del último inciso del artículo 728.2 de la misma Ley, se proponen como otros **MEDIOS DE PRUEBA:**

-INTERROGATORIO DE LA DEMANDADA, en la persona de su legal representante, que es su Presidente, que deberá ser citada por el Juzgado a fin de que comparezca en sede judicial y se le formulen preguntas relativas a las razones que motivan el que se adoptara el acuerdo de talar los árboles, qué informes o material científico-técnico ha recabado la Comunidad de Propietarios para llegar a la conclusión de que la tala es la opción necesaria para cumplir con las razones que motivan la tala.

-INTERROGATORIO COMO TESTIGO-PERITO del Ingeniero Agrónomo, Don Fernando Polanco Uyá, que deberá ser citado por el Juzgado a fin de que responda a preguntas que se le van a formular sobre el Informe que redactó en enero de 2.010 acerca de nueve árboles de la Urbanización "El Pichón", explique fundadamente las conclusiones que constan en su meritado informe, así como responda sobre la ampliación que redactó en mayo de 2.010, e igualmente informe y explique la situación actual de dichos árboles, estableciendo en qué medida aquellas conclusiones de 2.010 son válidas en la actualidad o pueden haber variado a la vista de la situación constatada ahora.

***prestación de caución:** El artículo 728.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que *Salvo que expresamente se disponga otra cosa, el solicitante de la medida cautelar deberá prestar caución suficiente para responder, de manera rápida y efectiva de los daños y perjuicios que la adopción de la medida pudiera causar al patrimonio del demandado...La caución... podrá otorgarse en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529.*

A estos efectos, mis mandantes solicitan que se les dispense expresamente de prestación de caución, pues con su solicitud de suspensión de la ejecución del acuerdo y la prohibición de

que se talen árboles en la Urbanización, no se produce perjuicio alguno y, simultáneamente, se está preservando la supervivencia de los árboles, como bienes que son elemento común y que aportan beneficios indiscutibles a los copropietarios, a la humanidad y a la conservación y protección del medio ambiente.

SUBSIDIARIAMENTE, si se considerase necesaria la prestación de caución, se propone el DEPÓSITO DE DINERO EFECTIVO POR IMPORTE DE TRESCIENTOS EUROS (300,00€), que serán depositados por esta parte en la cuenta judicial de consignaciones y depósitos que al efecto se le indique.

Y, 2º SUPlico AL JUZGADO que, tenga por formuladas las precedentes manifestaciones, y teniendo por solicitada la adopción de medida cautelar, previa la tramitación legal que proceda, declare que la misma resulta procedente y pertinente, y ordene cuanto sea menester para llevarla a efecto en toda su extensión y efectividad conforme ha sido solicitada, con lo demás que proceda, por ser justicia que reitero en el mismo lugar y fecha.

NOMBRE DE
PEDRO
VIVERO
ALEXIA - NIF
71153661X

Firmado
digitalmente por
NOMBRE DE
PEDRO VIVERO
ALEXIA - NIF
71153661X
Fecha: 2020.01.15
11:28:43 +01'00'

Ltda.: Alexia de Pedro Vivero
Colegiada nº 3.261

Proc.: Santiago Donís Ramón
Colegiado nº 82

TRIBUNAL: JUZGADO DE 1º INSTANCIA DE VALLADOLID QUE POR TURNO CORRESPONDA.

INDICE DE DOCUMENTOS:

*Doc. núm. 1: Acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2.019.

*Doc. núm. 2: Informe del año 2.010 emitido por el Ingeniero Agrónomo, Don Fernando Polanco Uyá.

*Doc. núm. 3: Carta burofax que se recibió en la Comunidad en el año 2.010, remitida por el bufete Brenes, reclamando solución a la problemática causada por árboles a sus tres mandantes.

*Doc. núm. 4: carta de 27 de agosto, denunciando la falta de riego.

*Doc. núm. 5: carta de 29 de agosto, por la que la Presidente responde a ésta.

*Doc. núm. 6: Escrito de 22 de octubre, por el que Don Juan-José García, presenta en mano el anterior correo que había remitido el día 16.

*Doc. núm. 7: Escrito de 26 de noviembre, por el que Don Juan-José García solicita la entrega del informe de los Ingenieros de Montes y solicita información sobre denuncias de daños y accidentes.

*Docs. núms. 8 y 9: Firmas de diversos propietarios que manifiestan a la Junta Directiva su voto negativo a los acuerdos relativos a la tala de los árboles.

Valladolid, a 15 de enero de 2.020.

NOMBRE DE
PEDRO VIVERO
ALEXIA - NIF
71153661X

Firmado digitalmente
por NOMBRE DE
PEDRO VIVERO ALEXIA
NIF 71153661X
Fecha: 2020.01.15
11:30:24 +01'00'

Ltda.: Alexia de Pedro Vivero
Colegiada nº 3.261

Proc.: Santiago Donís Ramón
Colegiado nº 82

ACTA CORRESPONDIENTE A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE 15 DE OCTUBRE DE 2019

Siendo las veinte horas del día 15 de octubre de 2019 se da comienzo a la celebración de la Junta Extraordinaria debidamente convocada por la Presidenta de la Comunidad, con el orden del día que figura como anexo n.º 2 a la presente acta, y con los asistentes reseñados en la relación que figura como anexo n.º 1 de la misma.

I.-Toma la palabra en primer lugar la Presidenta saludando y efectuando un resumen de las actividades llevadas a cabo en la urbanización desde la última Junta Extraordinaria celebrada el 4 de julio del año en curso.

Como resumen de dichas actividades realizó el siguiente informe:

-Las fiestas del Pichón celebradas en julio arrojan un balance positivo, según la opinión de numerosos vecinos que así lo han manifestado a la junta(dejando a salvo algún incidente puntual) Por parte de la Presidenta se agradece a los organizadores tanto de las fiestas como del festival de septiembre su interés y total colaboración.

El funcionamiento de la piscina ha sido en general satisfactorio sin que haya habidos incidentes que reseñar

/A continuación se da cuenta de la reunión que miembros de la Junta Directiva han mantenido con el Ayuntamiento de Simancas el pasado jueves, día 10 de octubre.-

Como consecuencia de dicha reunión el Ayuntamiento se ha comprometido a realizar en el Pichón las siguientes actividades:

- o Colocación basureros móviles (fuera)
- o Más farolas y cambio de lámparas
- o Cámaras entrada conectadas con policía
- o Residuos voluminosos: recogida a domicilio llamando al Ayuntamiento

Se nos informó así mismo de la posibilidad de poner individualmente para compostaje de residuos orgánicos y transformación en compost.

- En lo que hace al control de plagas, el Ayuntamiento colaborará activamente con la comunidad.

Mención especial mereció el tratamiento de la plaga de Palomas: En este punto la Presidenta pasó a dar lectura de una comunicación enviada por el Ayuntamiento para conocimiento de todos los vecinos.

II.- Se analiza a continuación el segundo punto del orden del día, referente a la actualización de la cuota fijada mensualmente a cada vecino para el sostenimiento de gastos y servicios comunes y ordinarios así como la discusión y aprobación de una posible derrama para obras de reparación y mantenimiento y gastos extraordinarios.

- Respecto a la primera de las cuestiones la Presidenta pone de manifiesto la necesidad del aumento de la cuota mensual hasta la cuantía de 200 Euros de media por cada vecino, ya que debemos tener en cuenta el incremento de los gastos mensuales dado, de una parte que

dicha cuantía no se revisa desde el año 2005, y de otra parte que la antigüedad de la urbanización hace necesaria una mayor atención de los gastos de mantenimiento.

Por parte de varios vecinos se muestra su total disconformidad con la propuesta efectuada por cuanto entienden que no está en absoluto justificada y que se aprobó un presupuesto con la cuota existente y no existe motivo alguno para modificarla. En concreto, D. Jesús Lorenzo explicó profusamente la innecesariedad e inconveniencia del aumento siendo apoyado en esta opinión por la mayoría de los vecinos asistentes.

A la vista de todo cuanto antecede, la Junta Directiva y en su nombre, la Presidenta, deciden retirar la prepuuesta del aumento de la cuota mensual por lo que no se somete a la votación de los asistentes pasando de inmediato al siguiente punto del orden del día.

Establecimiento de una derrama en función de las actuaciones y obras realizadas y previstas para su realización inmediata. Dichas actuaciones serían las siguientes que pasan a ser detalladas por la Presidenta:

Actuaciones realizadas:

- Sombrillas piscina---
 - Limpieza, acuchillado y barnizado club.. 1ª fase:
 - Limpieza toldos interiores----
 - Tintorería---
 - Mesas auxiliares y cojines:
 - Ventana club:
 - Recubrimiento con arena de zonas campo fútbol
 - Letreros y señales: utilizados existentes
 - Cámaras + Tarjetas acceso a determinadas zonas comunes.
 - Pantalla TV para poder visionar las imágenes de las cámaras
 - Armarios y trituradora papeles oficina + ordenador
 - Página web
 - Silla oficina.: 100€
 - Compra de herramientas para adecuación y mantenimiento
- Juegos infantiles:

TOTAL: +- 30.000€

2.- Actuaciones previstas

- Terminación parque infantil: 18.000€
- Arreglo valla piscina: 20.000€
- Continuación tramo valla medianera:
- 2ª fase club. Continuación arreglo: lijado y barnizado Maderas interiores y exteriores
- Finalizar arreglo calefacción del club: 6.000€
- Pintura y arreglo sala usos múltiples y dependencia anexa: 500€
- Antenas G5:
- Posible tala de árboles: 50.000€

TOTAL: +-100.000€

En función del coste previsto para las actuaciones anteriormente reseñadas se propone una derrama de 500 euros por vecino de referencia promedio ya que los coeficientes no son exactamente iguales por lo que unos superarán ligeramente esa cifra y otros estarán ligeramente por debajo pues existen

varios coeficientes, repartidos en cuatro mensualidades: noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, que se somete a votación.

El resultado de la votación arroja el siguiente resultado:

Votos a favor de la derrama.-	114 votos.
Votos en contra de la derrama.-	12 votos.
Se ausento.-	1.

Por lo tanto queda aprobada la derrama en los términos expuestos.

II.- Seguidamente se pasa al siguiente punto del orden del día que consiste en el análisis y votación de la propuesta realizada por D. Ricardo de Santiago que, a tenor de lo previsto en el artículo 16.2 de la Ley de propiedad horizontal propone para discusión y aprobación los siguientes asuntos :

- Rescisión del contrato de jardinería
- Rescisión del contrato de vigilancia.
- Rescisión del contrato de administración.

La Presidenta solicita del peticionario que exponga los motivos en los que funda su solicitud al objeto de someterlo al análisis y votación de los asistentes.
Sin embargo el proponente de la cuestión no está presente en la Junta por lo que no es posible defender su propuesta.

D. Alfredo Ramos indica que él quiere expresar los motivos que "intuye" han llevado al señor de Santiago a realizar su solicitud de inclusión en el orden del día. Sin embargo el Sr, Ramos renuncia a realizar cualquier explicación o manifestación en tal sentido.

No obstante lo anterior la presidenta entiende que deben someterse a votación las cuestiones planteadas por cuanto son objeto del orden del día en la convocatoria.

Todos los presentes se muestran de acuerdo, pasándose a realizar la pertinente votación nominal por cada una de las propuestas realizadas en la petición, votación que arrojó los siguientes resultados:

Jardineria.-

Si.-	14 Votos
No.-	104 Votos
Abst.-	7 Votos.-
Ausentes.-	2.

Se mantendrá el contrato de jardinería.

Porteria.-

Si.-	16 votos.
No.-	104 votos.
Abst.-	5 votos.
Ausentes.-	2.

Se mantendrá el contrato de portería.

Administración.-

Si.-	13 votos.
No.-	106 votos.
Abst.-	6 votos.
Ausentes.-	2.

Se mantendrá el contrato de Administración.

IV.- Según establece el artículo 16 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y a petición de D. Juan José García Rojo, vecino de esta comunidad, se pasa a examinar su petición en el sentido de que el artículo 23 de los Estatutos de la Comunidad también sea de aplicación para todos los trabajos realizados por empresas contratadas por El Pichón, excepto a aquellas que se deban a urgencias o fuerza mayor. Y por ese motivo solicito a la Junta Directiva que indiquen a las empresas contratadas la obligación de reorganizar sus trabajos,

Ante esta petición la Secretaria indica que es muy dificultoso influir en los horarios establecidos por las empresas de servicios y obras que contrata la Comunidad, ya que los horarios de sus trabajadores vienen establecidos en los respectivos convenios colectivos o en las normas de organización de cada empresa. Dicha exigencia llevaría a la consecuencia inevitable de la falta de empresas interesadas en contratar obras y servicios con nuestra comunidad.

Varios vecinos muestran su apoyo a la tesis planteada por la Junta por lo que desestima llevar a término tal petición.

V.- Tala de árboles. Comentario y decisión a tomar para respetar la norma.

Por parte de la Secretaria se informa a los presentes de que se han recibido en la Junta directiva numerosos escritos de vecinos de esta urbanización poniendo de manifiesto que los jardines de sus viviendas sufren graves desperfectos como consecuencia de la invasión de las raíces de determinados árboles de la urbanización, más concretamente de los que se encuentran en el llamado "Paseo de los Recuerdos" en el que concurren los jardines de las algunas viviendas de la calle Arces y de la calle Acacias, pudiendo darse el caso de solicitar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a la Comunidad como propietaria de dichos árboles.

A la vista de la existencia de todas estas denuncias, la Junta directiva ha solicitado informe a ingenieros de montes y forestales sobre la cuestión. Todos ellos coinciden en que dicha especie arbórea es invasiva y que su entorno favorable son las riveras de los ríos y canales y nunca el terreno urbano.

Se pone también de manifiesto el peligro de que sus raíces, que levantan las aceras, sean las causantes de accidentes y caídas de los peatones que por allí transitan así como el deterioro y ruptura de las tuberías internas que se encuentran en el subsuelo del referido camino. Así mismo en muchos casos su vetustez y deterioro podrían originar su caída con los consiguientes daños en bienes y personas, siendo todo ello responsabilidad de esta Comunidad.

A la vista de lo anterior, se propone por la Presidenta someter a votación la solicitud de permiso al Ayuntamiento de Simancas, como órgano competente en la materia, para proceder a la tala de los árboles de la urbanización que estén enfermos, que no respeten las distancias establecidas en el Código Civil respecto de los predios vecinos y aquellos que provoque daños constatados en los jardines de los vecinos. Estos árboles serían sustituidos por otros menos invasivos e igualmente decorativos.

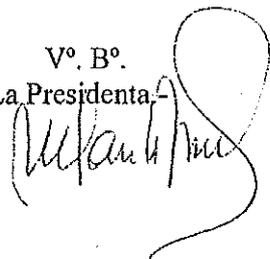
Pide la palabra doña Ana Elisa Olsece que muestra su total disconformidad con estos informes, manifestando que los mencionados árboles se encuentran en perfecto estado y que no se pueden talar, que los daños que producen en los jardines se pueden reparar fácilmente y que sus raíces no son invasivas.

Apoyan esta opinión D. Hortensio Antón García y otros propietarios.

Después de la manifestación de varias opiniones en favor y en contra de la propuesta, se somete a votación a mano alzada con el resultado de mayoría importante a favor de la propuesta de la Junta Directiva de la Comunidad tanto de votos como de coeficientes.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las veintidós horas del día 4 de junio de 2019.

Vº. Bº.
La Presidenta.-



La Secretaria.-



ANEXO 1.-

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "EL PICHÓN"

Junta General Extraordinaria 15 de Octubre de 2019

En Simancas, a 15 de Octubre de 2019, siendo las veinte horas, se reúne en segunda convocatoria, habiendo sido convocados en tiempo y forma, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "El Pichón", en los locales del Club Social de la Urbanización, para celebrar Junta General Extraordinaria, bajo la Presidencia de Dª. Magdalena Santo Tomás Pérez, asistido por el Administrador D. José Luis Prieto, con la asistencia que se relaciona:

<i>ASISTENTES</i>	<i>% Coef.</i>	<i>REPRESENTADO POR:</i>
D. José Mª Giralda Gilsanz	0,450	Dª Mercedes Barbachano
D. Sebastián Arias Tobalina	0,450	
Dª Felicidad Rosa González Gallego	0,450	Dª Ascensión Rojo
Dª Florencia Herreras Herreras	0,440	Dª Ascensión Rojo
D. Pedro Antonio Grande Martínez	0,450	
D. Ángel Mosquera Llamas	0,450	Dª Ascensión Rojo
Dª Mª Paz Pérez Castilla	0,450	
D. Francisco Pou Riotort	0,450	Dª Paloma Alonso
Dª María de la Paz Hernández Gómez	0,450	
D. Enrique Insuela Díaz	0,450	
D. José Martínez Moratinos	0,450	D. Darío Iglesias
D. Darío Iglesias Cortinas	0,450	Dª Carmen Blanco
D. Enrique Álvarez Martínez	0,450	
D. Benjamín Huerga Morejón.	0,450	Dª Blanca López
Dª Mª Adela Guerra Muñozerro	0,450	
D. Javier Huelmo Martín	0,450	Dª Sara Carcedo
D. Juan Alonso Ortega	0,420	Dª Sara Carcedo
D. José Luis Bentabol Serrano	0,450	Dª Mercedes de Santiago
Dª Mª Concepción Fariña Curbelo	0,450	
D. Arsenio Álvarez Cacho	0,440	D. Claudio Gamazo Marcos

D. Ricardo de Santiago González	0,450	D. Alfredo Ramos
D. Fernando Pérez Alonso	0,440	
D. Jesús Mateos Guirlate	0,440	D ^a M ^a Paz
D. Jesús María Lorenzo García	0,450	D ^a Isabel Arasa
D ^a M ^a Victoria Alonso Aranegui	0,420	
D. Javier Kaiser Ruiz del Olmo	0,440	D ^a Alicia García Fuentes Tomé
D ^a Claudia María Carbajo Martín	0,450	D. Francisco Javier Sánchez
D. Juan Pablo Beltran de Heredia	0,440	D. Claudio Gamazo
D ^a Emilia Grande de la Revilla	0,420	D ^a Sara Carcedo Grande
D ^a M ^a Agustina Cotobal Sánchez	0,450	D. Antonio Sanz Olmedo
D. José Ojeda Ortego	0,450	D ^a Esther Sainz
D. José Luis Santos Bobillo	0,450	
D ^a Rosa M ^a Salgado Conejero	0,450	
D ^a Ana Martín Santos	0,450	
D ^a Ana M ^a Ortega González	0,450	D. Juan Jerónimo Olcese Ortega
D ^a Ana Elisa Olcese Ortega	0,450	
D ^a Mariana Martínez Hernando	0,450	
D ^a M ^a de los Ángeles de la Torre Martín	0,450	D ^a Ana Elisa Olcese Ortega
D. Juan Segoviano Astaburuaga	0,450	D. Claudio Gamazo
D. Anselmo León Román	0,450	D. José Luis Prieto Ramos
D. Félix Rivera Muñoz	0,450	D. José Oliveri
D. Alfonso Abascal Zuloaga	0,450	
D ^a Ana Patricia del Guayo Castiella	0,450	D. Alfonso Abascal
D. Ramón Guerra Muñozerro	0,450	
D. José Oliveri Gandarillas	0,420	
D. Ramón Mateo Martínez	0,450	
D. Francisco Javier Sánchez Pérez	0,420	
D. Carlos Albertos del Villar	0,420	
D. Ángel María Marinero Peral	0,420	
D ^a Cristina García Conde	0,420	D ^a Blanca López Giménez
D. Mariano Ramón Carracedo	0,420	D. Bernardo Román
D. Laureano Félix González Fernández	0,420	D ^a Magdalena Santo Tomás Pérez
D. Miguel Ángel Herranz Casado	0,420	
D. Federico Arias Tobalina	0,420	
D ^a M ^a del Mar Fernández Saiz	0,420	D ^a . Emma Rodríguez
D. Lorenzo González Ronda	0,420	
D. Francisco Javier Amo Barbero	0,420	D ^a Lucía González
D. Mariano Morate Merino	0,420	D ^a Magdalena Santo Tomás Pérez
D. Claudio Gamazo Marcos	0,420	
D ^a Adela Fernández de Burgos	0,420	
D. Luis Ramos Navacerrada	0,450	D ^a Eva Ramos Torres
D. Cesar López Domínguez	0,420	D ^a M ^a Pilar González Gil
D. Pedro Lucas Tejedor de Andrés	0,450	D ^a Mercedes de Santiago
D. Alfonso Pestaña Fernández de Araoz	0,450	
D. Cesar Rodríguez Gabilondo	0,450	
D. Luis Ángel Díez Ercilla	0,450	
D ^a Carolina García Fernández	0,420	D ^a Eva Sánchez
D. José Manuel Silvestre Logroño	0,450	D. Alfredo Ramos Rebollo
D. Hortensio Antón García	0,420	
D ^a Marta Sn Miguel Núñez	0,420	D. Manuel Alejandro Velázquez López

Handwritten signature

Handwritten signature

D ^a Coro Simón Benito	0,440	D. Carlos Valentín
D ^a Gloria Arrué Pinto	0,440	D ^a Ascensión Rojo
D. Miguel Castro Ruiz	0,420	
D. Rafael Posadas Moyano	0,420	D ^a Ascensión Rojo
D ^a Blanca López Giménez	0,440	
D. Carlos Ignacio Valentín Cebrián	0,420	
D. Fernando de Miguel Valladolid	0,420	
D ^a Almudena Pérez Guitián	0,440	D ^a Alicia García Fuentes
D. Juan Ramón Hernández Rubio	0,420	D ^a Mercedes de Santiago
D. José García Poveda	0,440	D ^a Ascensión Rojo
D ^a Leire Ozamiz Onandía	0,420	D ^a M ^a del Pilar González Gil
D. Miguel Ángel González Martín	0,440	D ^a Justina Hernández Monsalve
D. Agustín Bastard Martín	0,440	
D ^a M ^a Emma Rodríguez Maeso	0,440	
D. Nicolás Lara Ortiz de la Torre	0,440	D ^a Ascensión Rojo
D. Martín José Fernández Antolín	0,420	D ^a Adela Fernández de Burgos
D ^a Lucía González López	0,420	
D. Valentín Hernández Madrid	0,440	D ^a Mercedes de Santiago
D. Alberto Vaquero Crespo	0,420	D ^a Mercedes de Santiago
D ^a Ángela Salvador Díez	0,440	D ^a Mercedes de Santiago
D. José M ^a Lapresa Casado	0,420	D ^a Paula Díez
D. José Antonio Saras Aranda	0,420	
D. Jesús Barrientos Fernández	0,440	D ^a Mercedes de Santiago
D. Pedro Ibeas Sánchez	0,420	D ^a Araceli Zatón
D. Juan Unceta de la Cruz	0,420	D. José Luis Prieto
D ^a Marta Pérez Alonso	0,420	D ^a Ascensión Rojo
D. Pedro González-Vallinas Delgado	0,420	D ^a Justina Hernández Monsalve
D ^a Inmaculada García-Abril del Campo	0,420	D ^a Justina Hernández Monsalve
D. Alfonso Albo Moran	0,450	
D. José Miguel Benavente Rodríguez	0,450	D. Carlos Benavente
D. Javier Urbón Caballero	0,450	D ^a Alicia García Fuentes
D. Felipe Cerezo Yuste	0,450	D. José Luis Prieto
D. Alejandro Manero de la Roza	0,450	
D. Miguel Ángel Choya Palomares	0,450	D ^a Eva Sánchez
D. Iñigo Subrá Alfaro	0,450	D. José Luis Prieto
D. José María Gangoso Movilla	0,450	D. Ramón Guerra Muñoyerro
D. Jesús Casero Echeverry	0,460	
D. Miguel Alcalde León	0,450	D ^a Rosana Tremiño
D. Juan José Mosquera Llamas	0,450	D ^a Esther Mosquera
D ^a Eva Ramos Torres	0,460	
D. Eleuterio Pérez Domínguez	0,460	D ^a Valentina Riestra
D. Florencio Cabero Nieto	0,450	D ^a Valentina Riestra
D ^a M ^a Jesús Laiz Fernández	0,450	
D. Arturo Vicente Lázaro	0,450	D. Pablo Abascal
D. Daniel López Marañón	0,450	D ^a Ascensión Rojo
D. Luis Fernando Gómez Poves	0,450	
D. Alfredo Ramos Rebollo	0,450	
D ^a M ^a José Fernández González	0,450	
D. Julio Pinedo Calvo	0,450	D ^a Julia Pinedo
D ^a M ^a Antonia Lallana Dupla	0,900	

Lallana / ms

[Handwritten signature]

D ^a Aurora Fraile Olea	0,450	
D. Pablo Abascal Martínez	0,450	
D. Jaime Cabo Carbajo	0,450	D. Julio Cabo González
D. Luis Oliveri Gandarillas	0,450	D ^a Ascensión Rojo
D. Luis Cisnal Gredilla	0,450	D ^a Mercedes Fernández
D. José Manuel Tejerizo López	0,460	D. José Luis Prieto
D. Marcos Restegui Rebolledo	0,450	D ^a Ascensión Rojo
D. José Miguel Pombo Sanz	0,450	D ^a Mercedes de Santiago
D ^a María Tremiño San Emeterio	0,450	D ^a Ascensión Rojo
127 Propietarios	57,22	

ANEXO 2.-

Asisten entre asistentes y representados 127 propietarios que suman el 57,22 % de la propiedad de la Urbanización, tratándose el siguiente ORDEN DEL DÍA:

Primero.- Informe de la Sra. Presidenta.-

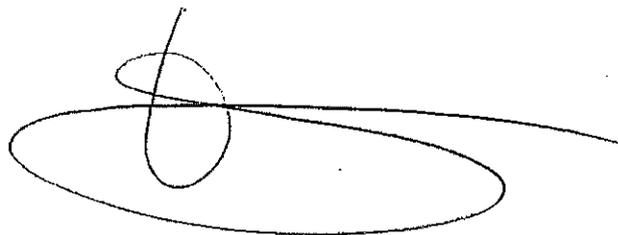
Segundo.- Actualización cuota mensual y derrama. Comentario y Decisión a tomar.-

Tercero.- Según establece el artículo 16 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y a petición de D. Ricardo de Santiago, vecino de esta comunidad, se incluye su petición realizada en los términos siguientes: 1) Rescindir el contrato Jardinería 2) Rescindir contrato vigilancia 3) Rescindir contrato Administrador. Comentario y decisión a tomar.-

Cuarto.- Según establece el artículo 16 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y a petición de D. Juan José García Rojo, vecino de esta Comunidad, se incluye su petición realizada en los términos siguientes: Que el artículo 23 de los Estatutos de la Comunidad también sea de aplicación para todos los trabajos realizados por empresas contratadas por El Pichón, excepto a aquellas que se deban a urgencias o fuerza mayor. Y por ese motivo solicito a la Junta Directiva que indiquen a las empresas contratadas la obligación de reorganizar sus trabajos.-

Quinto.- Tala de árboles. Comentario y decisión a tomar para respetar la norma. Comentario y decisión a tomar.-

Sexto.- Ruegos y Preguntas. -



Utecau la pua

**INFORME SOBRE EL BUEN ESTADO
FISIOLÓGICO, ESTÉTICO Y BENEFICIOSO DE
NUEVE CHOPOS O ÁLAMOS BOLEANA EN
EL PASEO DE LOS RECUERDOS DE LA
URBANIZACIÓN "EL PICHÓN" DE SIMANCAS
(VALLADOLID)**

**Técnico:
Fernando Polanco Uyá
Ingeniero Agrónomo**

INFORME SOBRE EL BUEN ESTADO FISIOLÓGICO, ESTÉTICO Y BENEFICIOSO DE NUEVE CHOPOS O ÁLAMOS BOLEANA EN EL PASEO DE LOS RECUERDOS DE LA URBANIZACIÓN "EL PICHÓN" DE SIMANCAS (VALLADOLID)

1. ENCARGO Y OBJETIVO

El presente informe es encargado por un conjunto de vecinos abajo firmantes al Ingeniero Técnico Agrícola e Ingeniero Agrónomo abajo firmante en diciembre de 2009, terminado de redactar el 26 de enero de 2010.

El objetivo principal es ponderar lo más técnica y objetivamente los aspectos positivos de la existencia de nueve (siete grandes y dos pequeños) álamos boleana (belleza, grandiosidad, buen aroma, sombra sólo en verano, frescor, barrera de vientos, vista natural, retención y mantenimiento del suelo,..) frente a los aspectos negativos (leve alzada de terrenos públicos y privados por las raíces,...), para evitar su tala a petición de otros vecinos.

2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN BOTÁNICA DE LA ESPECIE

Los nueve árboles son de la misma especie, y por análisis visual del tronco, de la corteza, del porte y de las hojas (en el suelo en esta época) se llega a la conclusión de que son chopos o **álamos boleana**, o álamos blancos boleana.

Son de la familia de las salicáceas (sauces, álamos y chopos), del género *Populus* (álamos y chopos), y de la especie, según unos autores *Populus bolleana* (álamo boleana) y según otros *Populus alba* var. *Bolleana* (álamo blanco boleana).

Por su hoja, suavemente lobulada, y su corteza, blanquecina y con estrías horizontales, están mejor identificados como álamos que como chopos. Por el tamaño de la hoja, menor de 6 cm, y por el porte, piramidal en forma de candelabro, se acercan más a álamos boleana que a álamos blancos (*P. alba*), aunque esta diferenciación es más sutil y no siempre evidente.

El álamo boleana es un árbol de hoja caduca, alto, hasta 30 m, de aspecto majestuoso y estilizado, dioico (con individuos de flores masculinas e individuos de flores femeninas), tronco blanquecino, formando las ramas, muchas veces y según poda, una especie de candelabro desde una zona baja, de 1 a 2 m desde el suelo. Es adaptable a suelos pobres y algo salinos (mejor que su "primo" el álamo blanco). Sus raíces son ávidas buscadoras de agua, sobretodo en superficie, pudiendo extenderse en horizontal varias decenas de metros. También posee una raíz pivotante considerable, no introduciéndose en la capa freática permanente. El fruto es la típica pelusa (que no es polen) de primavera, por lo que son más interesantes los machos en jardinería, para evitar alergias.

Como todos los álamos y chopos, se multiplica muy fácilmente de manera asexual por esqueje, también por hijuelos de las raíces

superficiales y de tocones de árboles cortados o caídos, siendo así que es un árbol que prácticamente no muere tras su tala, pues rebrota de raíz, durante varios años si se limpiasen esos brotes. Se da el caso de choperas y alamedas que se han formado desde un solo individuo.



Gráfico 1, foto: Álamos con forma de candelabro, del sitio de este informe.

Forman buenas hileras flanqueantes de caminos. No bien en jardines pequeños.

3. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Estos árboles en cuestión, los siete grandes álamos boleana mencionados del Paseo de los Recuerdos de la urbanización El Pichón de Simancas (Valladolid) tienen un tronco y porte que indican una edad aproximada superior a 30 años. Los dos pequeños son claramente hijuelos de los grandes, de distinta edad, de unos 7-12 años.

En los años setenta del siglo XX se hizo una plantación de álamos boleana en muchas fincas de la zona, de Simancas y de Valladolid, especialmente como flanqueantes de caminos agrícolas y como adorno, no para madera. En algunas de estas fincas permanecen soberbios

ejemplares. Los siete álamos grandes de este informe presentan características de proceder de dicha plantación: una es la edad, superior a 30 años, otra es que se intuyen dos hileras, cada una de tres árboles, quizá alguna fuese un borde de un camino de la finca anterior a la urbanización.

En el siguiente esquema se ve el tramo del paseo de Los Recuerdos en estudio, con la disposición aproximada de los troncos de los 7 álamos grandes, las dos alineaciones mencionadas, de los 2 pequeños y de un ciprés.

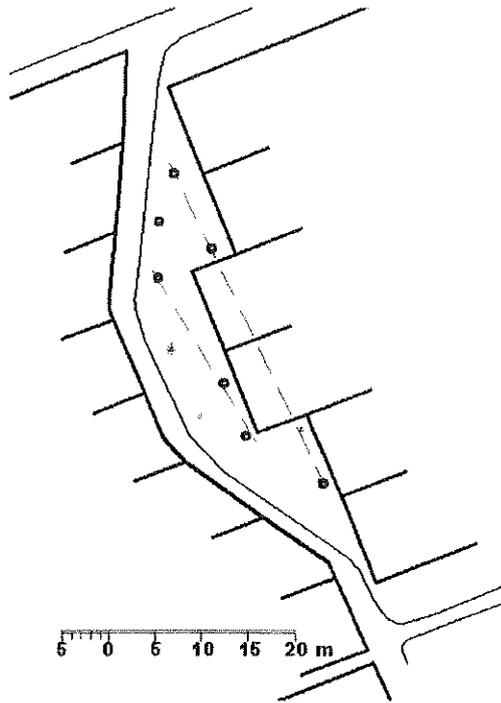


Gráfico 2: Plano aproximado de situación de los árboles

En el siguiente gráfico se presenta una ortofoto con el tramo del Paseo de los Recuerdos en estudio.



Gráfico 3: Ortofoto de la zona. Fuente: Catastro.

El Paseo de los Recuerdos es peatonal y recorre buena parte de la urbanización de sur a norte, limitando a este y oeste con jardines traseros particulares con acceso, estando las entradas principales a las viviendas en los Paseos de los Arces al Oeste y de las Acacias al Este. El tramo objeto de este informe está limitado por los Paseos del Otoño al sur y del Poniente al norte.

El paseo consta de un camino pavimentado, estando el resto ocupado por césped, alguna senda de entrada a los jardines traseros particulares, arquetas de servicios, farolas y los árboles citados (7 álamos grandes, 1 mediano, 1 pequeño y 1 ciprés). La zona se presenta bien cuidada, agradable sensorialmente, los árboles bien podados y en buen estado sanitario.



Gráfico 4, foto: Vista desde el sur, álamo pequeño, ciprés, 4 álamos grandes, césped, arquetas, sendas, camino.



Gráfico 5, foto: Vista desde el norte, 6 álamos grandes, el pequeño, césped, arquetas, sendas, camino, farolas.

En el césped se observa una leve alzada producida por las raíces superficiales, que lejos de producir en el césped una imagen desfavorable produce una agradable sensación de rusticidad, de naturaleza. Esta leve alzada también se produce en todos los jardines particulares limítrofes, 13 directamente afectados, 6 del paseo de las Acacias y 7 del paseo de los Arces.

Según información de los habitantes de la zona, sólo 2 vecinos de los 13 se han quejado de la situación. Los demás han "aprendido a convivir" con las raíces, ocultas, las leves alzadas y ondulaciones del terreno y con los hijuelos que brotan de esas raíces, que se retiran oportunamente.

De hecho, siempre han tenido esta situación, pues la urbanización es posterior (de los ochenta del siglo XX) a la plantación de estos 7 álamos (de los setenta del siglo XX).

Aparte de la alzada del terreno, no se observa ningún daño, ni se tiene constancia, en conducciones públicas de riego, agua, electricidad, saneamiento, ni en las diversas arquetas para esos servicios, ni se prevé que se vayan a producir o a agravar, pues la extensión de las raíces ya ha sido todo lo que puede ser, no se van a extender más.

En la siguiente foto se ve la máxima perturbación observada en el terreno público.



Gráfico 6, foto: La pequeña zona peor tratada por las raíces de los álamos.

El resto del tramo en estudio está en mucho mejor estado, como ya se ha explicado, y como se ve en los gráficos 1, 4, 5, 7 y 8.

De los nueve álamos, hay 4 muy pegados a los jardines particulares, 3 grandes y el mediano, siendo este y el del gráfico 1 los limítrofes con jardines de reclamantes; los otros 2, grandes, no limitan con esos jardines.



Gráfico 7, foto: Álamo mediano, muy pegado a jardín particular, zona sur del tramo.



Gráfico 8, foto: Dos álamos grandes muy pegados a jardín particular, no reclamante de daños.

Se da la circunstancia en estas especies de que sus raíces (y sus tocones) siguen vivas muchos años después del derribo de los árboles, produciendo hijuelos y alzadas continuamente, por lo que la tala del árbol no soluciona el posible problema de alzadas y brotes de raíz.

En el gráfico siguiente se ve un camino con una alza producida por raíz de álamo, en una zona del paseo de los Recuerdos alejada de la del informe y sin álamos cerca, pero que los tuvo.



Gráfico 9, foto: Alzada en senda por raíz de álamo en zona exenta actualmente de álamos y chopos.

4. CONCLUSIONES

Después de todo lo expuesto, se presentan las siguientes conclusiones:

4.1. Con alta probabilidad, los 7 álamos grandes del tramo tienen unos diez años más que la urbanización El Pichón.

4.2. Los vecinos llevan toda su historia en la urbanización conviviendo con ellos y disfrutando de estos bellos ejemplares de *Populus bolleana* (o *Populus alba* var. *Bolleana*), álamos blancos boleana.

4.3. Por tanto, los vecinos han aprendido a combatir las leves molestias de ondulaciones e hijuelos en sus jardines producidas por las raíces horizontales de los álamos, sin dañarlos.

4.4. Los daños observados en el terreno público del paseo no son tales, sino sólo leves alzadas, que son incluso motivo de belleza. No se observan daños importantes en conducciones ni en arquetas.

4.5. Misma consideración en los jardines particulares que ha podido visitar el técnico abajo firmante.

4.6. Por su fisiología, sólo producen sombra en primavera y verano, cuando hace falta. Por su orientación, sólo producen algo de sombra por la mañana en los jardines particulares del paseo de los Arces, y algo más de sombra por la tarde en los jardines particulares del paseo de las Acacias.

4.7. El control de hijuelos es eficaz tanto en los jardines particulares como en el terreno público.

4.8. Entrando en el subjetivo terreno de la estética, los 9 álamos en cuestión están muy bien formados, son majestuosos, hacen un tramo del paseo de los Recuerdos muy agradable y bonito, el césped no está fatalmente deteriorado, ofreciendo una imagen rústica, pero cuidada, muy aceptable.

4.9. Por razones sanitarias o de seguridad no se recomienda la tala de ninguno de ellos, pues están en buen estado sanitario y de formación,

y no se percibe que puedan ser derribados total o parcialmente por algún agente natural, como viento fuerte.

4.10. La tala no soluciona el problema de las alzadas del terreno, ahí quedan las raíces horizontales vivas, ni de los hijuelos, que seguirán saliendo durante unos años.

4.11. Para el terreno público y para los jardines particulares poco afectados no se recomienda ninguna actuación.

4.12. Para los jardines más afectados, se recomiendan dos alternativas: o adaptarse a la naturaleza como los demás vecinos, o crear un murete subterráneo perimetral dentro de su propiedad, a más de 1 metro del límite de la misma, de hormigón armado, de 15 cm de grueso y 90 cm de profundidad, y luego la actuación que crea conveniente sobre el terreno, todo a cuenta de cada particular, pues es la defensa contra un elemento (el álamo) de dudosa agresividad, pero público, defendido por la mayoría de colindantes y de existencia anterior al jardín particular. Este murete no es idóneo para los árboles, pero se pueden conseguir los 3 m mínimos de separación del tronco si se hace en el interior del jardín particular, no afectando así gravemente a los álamos.

5. FIRMA DEL TÉCNICO

Este informe se terminó de redactar en INEA, Valladolid, el 26 de enero de 2010, siendo el responsable el Ingeniero Agrónomo



Fernando Polanco Uyá, DNI 9271109-Q

6. FIRMA DE VECINOS

Estas firmas ratifican el acuerdo de los siguientes vecinos en la defensa de los álamos del informe: (Nombre, Apellidos, DNI, dirección, firma)

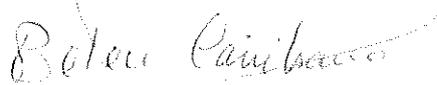


M. Ros Rosales
932111111



Fdo: MARIANO RUIZ LEAN

ARCES nº 43



Belén Cañibarro

Fdo. Belén Cañibarro
Marete
e/ Castaños, 2.



Juan Yriarte



AMPLIACIÓN SOBRE TALA DEL

INFORME SOBRE EL BUEN ESTADO FISIOLÓGICO, ESTÉTICO Y BENEFICIOSO DE NUEVE CHOPOS O ÁLAMOS BOLEANA EN EL PASEO DE LOS RECUERDOS DE LA URBANIZACIÓN "EL PICHÓN" DE SIMANCAS (VALLADOLID)

Ramos de mi árbol
Club Junta
Jueves 30

Técnico:
Fernando Polanco Uyá
Ingeniero Agrónomo

AMPLIACIÓN SOBRE TALA DEL INFORME SOBRE EL BUEN ESTADO FISIOLÓGICO, ESTÉTICO Y BENEFICIOSO DE NUEVE CHOPOS O ÁLAMOS BOLEANA EN EL PASEO DE LOS RECUERDOS DE LA URBANIZACIÓN "EL PICHÓN" DE SIMANCAS (VALLADOLID)

7. NUEVO ENCARGO Y OBJETIVOS

El informe matriz fue encargado por un conjunto de vecinos de dicha urbanización al Ingeniero Técnico Agrícola e Ingeniero Agrónomo abajo firmante en diciembre de 2009, terminado de redactar el 26 de enero de 2010.

El objetivo principal fue ponderar lo más técnica y objetivamente los aspectos positivos de la existencia de nueve (siete grandes y dos pequeños) álamos boleana (belleza, grandiosidad, buen aroma, sombra sólo en verano, frescor, barrera de vientos, vista natural, retención y mantenimiento del suelo,..) frente a los aspectos negativos (leve alzada de terrenos públicos y privados por las raíces,...), para evitar su tala a petición de otros vecinos.

En mayo de 2010, se le pide a este técnico que redacte un informe sobre una correcta tala de los álamos, dado que al parecer, dos de ellos (uno mediano y uno grande), los más cercanos a propiedades de vecinos pro-tala, pueden ser talados, a pesar de la oposición de la mayoría de los vecinos colindantes.

Este informe sobre tala se elabora en función de la situación concreta de los álamos en ese entorno. Es conveniente para su lectura, tener a la vista el informe matriz, sobretodo planos e imágenes.

8. CORRECTA TALA DEL ÁLAMO

El álamo boleana (*Populus bolleana* ó *Populus alba* var. *Bolleana*), como todos los álamos y chopos (género *Populus*) crea un bosque muy interrelacionado por las raíces entre sus individuos, siendo muchos de ellos simplemente clones brotados de raíz de un individuo con varios pies. Cualquier actuación que se haga en un pie puede influir en los demás, como puede ser transmisión de enfermedades que han entrado por las heridas de uno de los pies. En este caso lo más probable es que los 7 álamos grandes sean individuos distintos y el pequeño y el mediano sean clones de raíz de alguno de ellos. De cualquier manera, la interrelación a nivel de raíz existe, sean individuos distintos o mismo individuo con varios pies.

La tala debe realizarse en parada vegetativa del árbol, cuando la transmisión de savia por las raíces es mínima. En los álamos esto corresponde **estrictamente a los meses de diciembre y enero.**

El modo de proceder, dado que los demás árboles están muy próximos, es ir cortando de arriba abajo las ramas de los chopos,

mediante unos operarios en grúa de brazo largo o enganchados al tronco, cortando con sierra mecánica. **En día sin lluvia ni viento.**

Si se cortasen ramas largas y gruesas deberán ser enganchadas a esa grúa de brazo largo y esta depositarlas en el suelo, nunca dejarlas caer. Luego, en el suelo, se cortan en pedazos para que quepan para su transporte.

La otra manera de proceder es que los operarios corten las ramas directamente en lonchas de 30-40 cm. Estos fragmentos pueden ser utilizados para mobiliario rústico de jardín, por ejemplo.

El tronco principal se corta al final. Se puede dejar con una media altura (1 a 3 m) y corte oblicuo, a modo de monumento, se puede dejar a altura baja, 30-40 cm, corte horizontal, a modo de asiento o mesita. No se recomienda cortar al ras del suelo, por que el tocón puede pasar inadvertido para la maquinaria de mantenimiento del jardín.

La mejor opción para el tocón final (largo monumento o corto asiento) es dejarlo, dándole una impregnación de ceras para aislarlo del exterior e impedir en lo posible el rebrote. En la herida final, inclinada u horizontal, hay que aplicar un mástic cicatrizante.

No se recomienda destocoñar con máquina al efecto, pues esta es grande y su introducción en el jardín puede dañar a los demás árboles. Si se optase por esta opción, aparte del cuidado en la operación, habrá que limpiar de residuos el hoyo y rellenarlo inmediatamente de tierra. Sí interesaría plantar en esas fechas de la tala unos arbustos, de más de dos savias y con cepellón, en el lugar del tocón, que hagan competencia a los posibles rebrotes pero que no crezcan mucho.

En los meses y años siguientes hay que vigilar los rebrotes, tanto del tocón como de las raíces más superficiales, que serán continuos, aunque se hayan tomado medidas al efecto. Al cabo de unos años dejarán de salir brotes y las raíces se integrarán en el suelo.

Las raíces más superficiales, horizontales y que se ven, se propone dejarlas en la zona pública, vigilando el brote de hijuelos, que ocurrirá. En las zonas privadas será cosa de los propietarios qué hacer con esas raíces.

9. FIRMA DE LA AMPLIACIÓN DEL TÉCNICO

Este informe se terminó de redactar en INEA, Valladolid, el 26 de mayo de 2010, siendo el responsable el Ingeniero Agrónomo



Fernando Polanco Uyá, DNI 9271109-Q

Simancas, 27 de Agosto de 2019

A la atención de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urb. El Pichón de Simancas, Valladolid.

Los propietarios enumerados a continuación:

Dña. Ana María Ortega González, P. Acacias 60

Dña Ana Elisa Olcese Ortega y D. Juan José García, P. Acacias 62,

EXPONEN:

1. Que las zonas ajardinadas del Paseo de los Recuerdos en el tramo comprendido entre las calles Paseo del Poniente y Paseo del Otoño (a la altura del Paseo Acacias entre los números 54 y 64), no están siendo regadas. Este hecho ocasiona el secado de la hierba y el embarrado los días de lluvia. También supone que las raíces de los chopos ubicados en esta zona penetren en los jardines privados colindantes en busca de agua.
2. Nuestra oposición a la tala, poda abusiva o cualquier otra intervención que provoque deterioro de los árboles situados en la zona ajardinada mencionada en el punto 1. Por este motivo recordamos a la Junta Directiva a través de su Presidenta, la jurisprudencia existente al respecto:

Art 334.2 Código Civil: Son bienes inmuebles los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

Art 397 Código Civil: Ninguno de los dueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Art 592 Código Civil: Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendieron en suelo de otro, el dueño del suelo en el que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.

Art 591 Código Civil: No se podrán plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia autorizada por las Ordenanzas, o la costumbre del lugar, y en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos...

...Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.

Art 1961 Código Civil: Las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley.

Art 1964 Código Civil: La acción hipotecaria prescribe a los veinte años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince.

En relación al **los Art 334.2 y 397 Código Civil**, cabe destacar que los chopos situados en el Paseo de los Recuerdos son bienes inmuebles comunes, los cuales no pueden ser eliminados sin el consentimiento de los propietarios por unanimidad.

A la luz de los **Art 591 y 592 del Código Civil**, se aclara que no hay ningún chopo que se encuentre a menor distancia de dos metros del jardín de cualquier vecino. Ya se talaron hace años varios chopos cercanos (menos de dos metros) a los jardines de algunos vecinos, así como otros chopos que se encontraban a más distancia de dos metros (incumpliendo el Código Civil).

Los chopos de este Paseo tienen más de treinta años, ya que se encuentran allí en estado saludable desde el inicio de la construcción de la urbanización.

Por otro lado, tal y como se establece en el artículo **57 de los Estatutos de la Comunidad**, corresponde a la Junta Directiva:

...

e) Mantener en perfecto estado de limpieza, funcionamiento y conservación las instalaciones y servicios comunitarios, tomándose previamente las medidas que correspondan.

En ningún caso es función de la Junta Directiva la modificación de bienes inmuebles o la realización de alteraciones de la cosa común sin el consentimiento de los demás propietarios de la Comunidad.

SOLICITAN:

1. No se talen, sin antes recabar el quórum necesario en reunión de la Junta General, ningún árbol de la Urbanización, y más concretamente, los situados en la zona ajardinada descrita en el punto 1 del apartado Exponen, ya que se estaría cometiendo un delito.
2. Les rogamos, por el bien del mantenimiento de la zona, den la orden de volver a regar la zona ajardinada descrita en el punto 1 del apartado Exponen.

Fecha: 29/08/19

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Tlf. 983 59 05 69 Oficinas
Tlf. 983 59 01 61 Club Social
Camino Viejo de
Simancas, Km. 5,8
47130 SIMANCAS (Valladolid)



Simancas , 29 de agosto de 2019

Doña Ana María Ortega González
Doña Elisa Olcese Ortega
D. Juan José García

En relación con las manifestaciones contenidas en el escrito remitido a esta presidenta con fecha 27 de los corrientes, en el que se ponen de manifiesto sus inquietudes acerca del mantenimiento y posible tala de determinados chopos existentes en una zona de esta urbanización, pongo en su conocimiento lo siguiente:

Esta Junta Directiva está realizando los análisis y estudios procedentes para solucionar los problemas relativos a la cuestión planteada, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista jurídico, sin que hasta la fecha se haya tomado ninguna solución al respecto.

De todo ello se les dará cumplida información para tenerles al corriente del resultado de los trámites realizados en orden a la defensa de sus intereses.

En relación con su petición de riego de la zona posterior a sus viviendas, reiterarle que nunca dio esta Junta orden de que no regase, habiendo recordado a los jardineros que esa zona debe ser regada como cualquier otra.

Por último, no duden que se adoptarán las medidas oportunas para la mejor conservación y mantenimiento de nuestra urbanización y se realizarán todos los trámites legalmente previstos tal y como es nuestra obligación.

Sin otro particular, atentamente,

FDO. Magdalena Santo Tomás
Presidenta

FINCASA
Ferrari, 5 - 1º C
47001 VALLADOLID

Att.- Don José Luis Prieto Romas

En Madrid, a tres de mayo de dos mil diez

Muy señor nuestro:

En su calidad de Administración de Fincas de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "El Pichón", nos dirigimos a Ud. en nombre de nuestros clientes Don José Alonso Rico, Doña María Ángeles de la Torre Marín y Doña Mª Encarnación Sahagún de Castro -todos ellos, propietarios en dicha Comunidad - al objeto de informarle que con esta misma fecha hemos remitido a la mencionada Comunidad el burofax con el texto que a continuación le transcribiremos relacionado con la presencia de árboles que incumplen las distancias mínimas exigidas en el Código Civil y, además, con la inmisión de raíces en sus parcelas privadas y daños que éstas están produciendo..

El texto requiriendo a la Comunidad de Propietarios para que subsane los hechos denunciados es el que sigue:

"El motivo de la presente reside en la existencia en la Comunidad de algunas elementos de arbolado que incumplen la distancia mínima prevista en el artículo 591 del Código Civil y, además de ello, la invasión de las propiedades privadas de nuestros clientes por las raíces de los árboles (chopos) plantados por la Comunidad de Propietarios con los consiguientes daños que se están ocasionando en dichas propiedades y los que se pueden originar en el futuro:

De la documentación que nos ha sido entregada advertimos, no solo que los hechos aquí denunciados han sido ya puestos en conocimiento de esa Comunidad de Propietarios en numerosas ocasiones, sino además el reconocimiento expreso por ésta de la realidad de dicha situación..

Nos estamos refiriendo, entre otros, a su circular de 19.11.2009 en la que, transcribimos literalmente, se señala que: "Dicha actuación es el arreglo de la zona al Paseo de los Recuerdos, entre el Paseo de Poniente y Paseo del Ochoño. Nuestra idea es arreglar la zona ajardinada, plantar nuevas árboles y revisión de canalizaciones, riego, etc....Para ello estamos obligados a la tala de 4 chopos, de los más altos que existen en la Urbanización, los cuales, debido a la longitud de sus raíces, están provocando que esta zona esté en muy malas condiciones y además, perjudicando a varios de los vecinos de la zona, tanto en sus jardines como en sus aceras o paseos.

Hemos consultado con nuestra empresa Concesionaria de Jardinería, Rabadán, y con la Empresa Concesionaria del Ayuntamiento de Simancas; las dos empresas, han visitado la

zona y su consejo es la tala. Otras soluciones son desaconsejables por el posible debilitamiento de las raíces y peligro de caída de estos chopos tan altos.

Ambas empresas son de la opinión que el Chopo, no es aconsejable en zonas internas de urbanizaciones, por la agresividad y fortaleza de sus raíces. Hacen peligrar aceras, canalizaciones, etc... (subrayado y negrilla, nuestro).

En particular, en el informe emitido por Don Oscar de Campo Casado, obrante en esa Comunidad de Propietarios, además de los problemas alérgicos y otros que pudieran surgir a consecuencia de plagas, se señala que:

"Se observa una fuerte presencia de raíces a nivel superficial del suelo, que aparentemente aún no ha afectado a ninguna instalación soterrada, pero que en cualquier momento puede originar daños en arquetas y conducciones."

"Se trata de especies de gran desarrollo, plantados en una zona demasiado pequeña y estrecha no siendo adecuado por tanto, el lugar en el que se encuentran. Con toda seguridad, seguirán originando y aumentando los problemas apuntados en las páginas anteriores, siendo previsible que haya vecinos que empiecen a plantear quejas por invasiones de la copa, brotes o raíces dentro de su finca, daños en instalaciones, o simplemente que la sombra o el polen les está molestando.

Solo queda plantear por tanto el momento adecuado de tala. Por criterios ecológicos, esta árboles se deberían cortar cuando originen el problema, pero por criterios de seguridad, parece más acertado deshacerse de ellos lo antes posible, sustituyéndolos por otros de menor desarrollo" (subrayado y negrilla, nuestros):

Del mismo modo, en el informe de VIVERO RABADÁN-AYUSO, después de afirmar que al cortar las raíces queda el árbol totalmente suelto y podría caer, se concluye contundentemente que: "Lo aconsejable sería la tala".

Pues bien, a pesar de que todos los informes aconsejan la tala de dichos árboles y del tiempo transcurrido desde las primeras comunicaciones efectuadas a esa Comunidad de Propietarios, no se ha acometido actuación alguna referida a aquéllos y ello, según se nos informa por la oposición de vecinos que no alcanzan el 7% de los propietarios.

Desconocemos el motivo de dicha oposición y consecuente inactividad de esa Comunidad de Propietarios pero lo único cierto es que en el caso que nos ocupa, no se trata de unas simples raíces sino de "chupones que se convierten en árboles si se les dejan" quedando además sobradamente acreditado que su corte perjudicaría gravemente la estabilidad de los mencionados árboles generando un consecuente peligro de caída y de seguridad para personas y las cosas por lo que, ante esa realidad, es obvio que es impropcedente el corte de dichos raíces.

Les informamos, además, por otra parte que el derecho conferido por el citado artículo 592 C.c. al propietario perjudicado por la inmisión de las raíces no excluye el ejercicio de la acción encaminada a la reparación del perjuicio causado a costa de quién lo causa sin necesidad de acudir lo mecanismo de autodefensa previsto en el citado precepto.

Es por ello que, en nombre de nuestros clientes, venimos por el presente a requerir a esa Comunidad de Propietarios para que en el improrrogable plazo de UN (1) MES desde la recepción de la presente comunicación procedan a realizar cuanto sea procedente -incluida su tasa- para evitar que continúe el perjuicio que los citados árboles están ocasionando a nuestros clientes y, además, se indemnice a éstos por los daños y perjuicios que han sufrido en sus propiedades privadas como consecuencia de la inmisión de las raíces. Transcurrido dicho plazo, cabrá considerarse que Uds. declinan el requerimiento efectuado y sin más dilación procederemos a ejercer las acciones judiciales que asistan el derecho de nuestros clientes.

Por último, les informamos que es norma de actuación de este Despacho intentar, dentro de lo razonable, la solución ordenada y extrajudicial de las controversias que afectan a nuestros clientes por lo que, a tal efecto, quedamos a su más completa disposición informándole que el horario de atención al público de este despacho es de Lunes a Jueves de 16:00 a 20:00 horas."

Lo que les remitimos a los efectos informativos oportunos,

Sin otro particular y quedando a su más entera disposición,

Atentamente



Fdo.: Alfonso Luna Alvaro
(Abogado S.L.P.)

Simancas, 22 de Octubre de 2019

De D. Juan José García Rojo.

DNI: 12396768K

Acacias 62, El Pichón.

A la atención de la Junta Directiva de la Comunidad de El Pichón.

Por la presente solicito copia del acta de la Junta General del 15 de Octubre de 2019.

Además incluyo copia del correo que envié el pasado 16 de Octubre.

Impugnación de acuerdo último punto Junta General de El Pichón, Tala de Arboles.

Juanjo Garcia <juanjo.garcia.rojo@gmail.com>

16 oct. 2019 1:35 (hace 6 días)

Hola buenos días.

Por la presente me dirijo a la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios de El Pichón.

El motivo es informarles de que voy a proceder a impugnar el acuerdo último del punto del día sobre la tala de árboles en la urbanización.

De acuerdo a la LPH para considerarse un acuerdo válido es necesario que se cumpla: artículo 17.7 Acuerdos de la Junta.

Para la validez de **los demás acuerdos** bastará el voto de la **mayoría del total de los propietarios** que, a su vez, representen la **mayoría de las cuotas de participación**. En **segunda convocatoria** serán válidos los acuerdos adoptados por la **mayoría de los asistentes**, siempre que ésta represente, a su vez, **más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes**.

Siendo esta la única votación que se celebró a mano alzada y sin registrar la cuota de participación correspondiente.

Además solicito que me envíen copia del acta con urgencia, dado que es más que posible que teniendo en cuenta el resultado de la votación a mano alzada, no alcanzara suficiente para alcanzar la mayoría de los asistentes, entendiendo como tales los vecinos que se indican como presentes o representados en la propia acta. Y si este fuera el caso el resultado de la votación habría sido "No acuerdo" y exijo que se indique claramente en el acta. Por estos motivo insto a la Junta Directiva a que no realice ninguna de las acciones mencionadas en dicho punto del acta del día, incluyendo no solicitar autorización al Ayuntamiento de Simancas para la tala de árboles dado que no se ha producido el acuerdo necesario.

A mayores, y aprovechando que en este caso no me pueden retirar la palabra, advierto a los miembros de la Junta Directiva que realizar acciones para los que claramente el acuerdo es nulo o podría incluso ser No Acuerdo podría ser denunciados por administración desleal, siendo especialmente grave en el caso de letradas.

Atentamente

- Juan José García Rojo

DNI: 12396768K

Acacias 62, El Pichón.

Revisé 22/10/19
Juan José García Rojo

Firmado: Juan José García Rojo.



VOTO AUSENTES

Simancas, 17 de Diciembre de 2019

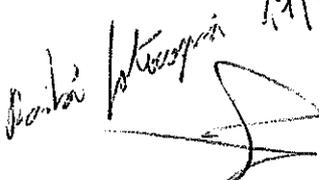
A la atención de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urb.
El Pichón de Simancas, Valladolid.

Tras haber recibido con fecha 18 de noviembre de 2019 el acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2019 a la que no asistí manifiesto mi voto contrario al acuerdo indicado en el punto 5 del acta "Tala de Árboles", y también rechazo que se incluya en la derrama aprobada en el punto 2 de la JGE el presupuesto para la tala de los árboles.

Y para que conste firmo a continuación.

Nombre	DNI	Firma	Dirección
MARIANO RUIZ LLANO	17.727.059-1		Paseo de los Arce, nº 43
Supacoloro Solmer- Cortes	12.239782x		C/ Olmos 6
J. David de los Mozos Tony 10550661D 1	10550661D		C/ Arce 36

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Tlf. 983 59 05 69 Oficinas
Tlf. 983 59 01 61 Club Social
Camino Viejo de
Simancas, Km. 5,8
47130 SIMANCAS (Valladolid)


19/12/19

VOTO AUSENTE

Simancas, 17 de Diciembre de 2019

A la atención de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urb. El Pichón de Simancas, Valladolid.

Tras haber recibido con fecha 18 de noviembre de 2019 el acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2019 a la que no asistí manifiesto mi voto contrario al acuerdo indicado en el punto 5 del acta "Tala de Árboles", y también rechazo que se incluya en la derrama aprobada en el punto 2 de la JGE el presupuesto para la tala de los árboles.

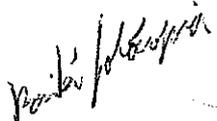
Y para que conste firmo a continuación.

Nombre	DNI	Firma	Dirección
HIGUEL CASTRO RUZ	00795992P		ARCES 51
Celso de la Horta	12488620T		Pro. Acacias Nº 55
ABUSTINA COTOBAL SÁNCHEZ	12204026L	<u>A. Coto</u>	Pro. Acacias Nº 53
DANIEL MUÑOZ MARTÍN	45421306V		Pro. Acacias Nº 59

(REITERA
OPINIÓN)

(REITERA
OPINIÓN)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Tlf. 983 59 05 69 Oficinas
Tlf. 983 59 01 61 Club Social
Camino Viejo de
Simancas, Km. 5,8
7130 SIMANCAS (Valladolid)

 12/12/19


Simancas, 26 de noviembre de 2019

De D. Juan José García Rojo

DNI: 12396768K

Acacias 62, El Pichón

A la atención de la Junta Directiva de la Comunidad de El Pichón.

Por la presente solicito:

1. Copia del Informe solicitado por la Junta directiva a Ingenieros de Montes y Forestales que se menciona en el apartado "V.- Tala de árboles. Comentario y decisión a tomar para respetar la norma" del acta de la pasada Junta General de 15 de octubre de 2019, y copia de la factura de dicho informe.
2. Número total de vecinos que dirigido escrito a esta comunidad poniendo de manifiesto que los jardines de sus viviendas sufren graves desperfectos como consecuencia de la invasión de las raíces de determinados árboles de la urbanización, presentando los datos agregados por parcela para preservar el anonimato, o número total si eso no fuera posible. Además se solicita copia de la descripción de los daños que sufren, eliminando toda referencia que permita la identificación de cada caso, durante los años 2018 y 2019.
3. Número de accidentes registrado en la urbanización El Pichón por caídas de peatones y otros accidentes relacionados con árboles, ramas o raíces, agrupadas por años y calles, incluyendo la descripción del accidente, y eliminando toda referencia que permita la identificación de cada caso, durante los años 2018 y 2019.
4. Solicito información detallada del número de votos a favor, número de votos en contra y abstenciones que se contabilizaron en el punto "V. Tala de árboles" de la pasada Junta General de 15 de octubre de 2019.

Atentamente,



D. Juan José García Rojo

Recibido 26/11/19



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Tlf. 983 59 05 69 Oficinas
Tlf. 983 59 01 61 Club Social
Camino Viejo de
Simancas, Km. 5,8
47130 SIMANCAS (Valladolid)



Simancas, 17 de Diciembre de 2019

A la atención de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urb. El Pichón de Simancas, Valladolid.

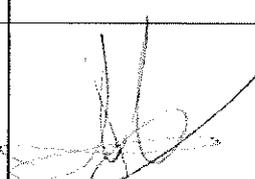
Tras haber recibido con fecha 18 de noviembre de 2019 el acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2019 y comprobar que no aparece reflejado el resultado de la votación del punto 5 del acta "Tala de Árboles" ni reflejado mi voto en contra, por el presente escrito reitero mi oposición a la tala de los árboles y tal y como ya manifesté durante la junta en la votación a mano alzada, y también rechazo que se incluya en la derrama aprobada en el punto 2 de la JGE el presupuesto para la tala de los árboles.

Y para que conste firmo a continuación.

Nombre	DNI	Firma	Dirección
Ana Elvira Choz Ortega	12414881 X		Pº Acacias 62 Urbanización El Pichón
Además de mi voto representé	a M ^a de los Angeles de la		Torre Martín Pº Acacias 64
Diego Fdez de Burgos	01855337 D		Pº Acacias 72
En representación de Nestor		Fdz Nestor	Pº Acacias
Ana María	12071265 A		Pº Acacias, 60 Urbanización

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Tlf. 983 59 05 69 Oficinas
Tlf. 983 59 01 61 Club Social
Camino Viejo de
Simancas, Km. 5,8
47130 SIMANCAS (Valladolid)

Pembai / Kátopra 12/12/19

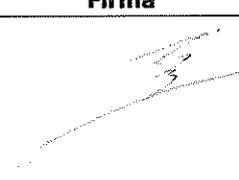
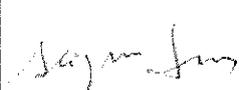

DAMIEL MUSQUE MARTIN	45421300V		PSO. ARCHIAS Nº 59
FO. FAUIER SÁNCHEZ PÉREZ	12211504 -		PS. ARCES - 4
			<p>ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Tlf. 983 83 05 69 Oficinas Tlf. 983 59 07 67 Club Social Camino Viejo de Simancas, Km. 5,8 47130 SIMANCAS (Valladolid)</p>

Simancas, 17 de Diciembre de 2019

A la atención de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Urb. El Pichón de Simancas, Valladolid.

Tras haber recibido con fecha 18 de noviembre de 2019 el acta de la Junta General Extraordinaria de 15 de octubre de 2019 y comprobar que no aparece reflejado el resultado de la votación del punto 5 del acta "Tala de Árboles" ni reflejado mi voto en contra, por el presente escrito reitero mi oposición a la tala de los árboles y tal y como ya manifesté durante la junta en la votación a mano alzada, y también rechazo que se incluya en la derrama aprobada en el punto 2 de la JGE el presupuesto para la tala de los árboles.

Y para que conste firmo a continuación.

Nombre	DNI	Firma	Dirección
HORTENSIO ANTON GARCIA	09653070 Q		PASEO DE LOS ARCES 45
ALEXANDR NAVERO	50269694 C		PASEO OLIVOS 3


COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Tel: 983 59 05 69 Oficinas
Tel. 983 59 03 61 Club Social
Camino Viejo de
Simancas, Km. 5,8
47130 SIMANCAS (Valladolid) 17/12/19
