ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "VILLA IRIA IV"

En Orihuela Costa, siendo las 10:30 horas del día lunes 22 de abril de 2013, debidamente convocados por el presidente D. John Richard Green, y actuando como Secretario-Administrador en funciones el mismo Presidente, debido a que el Secretario-Administrador se encuentra en paradero desconocido, se reúnen en el café-bar "Ebony & Ivory" en Calle Paraná en Orihuela Costa en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, a fin de celebrar Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Villa Iria IV, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1.- Presentación y aprobación, si procede, de las Cuentas del ejercicio 2012. Aprobación de certificados de deuda.
2.- Presentación y aprobación, si procede, del Presupuesto de Gastos para el ejercicio 2013. Cuotas. (Recomendación de mantener las mismas cuotas y presupuestos que el año anterior).
3.- Aprobación de cuota extraordinaria de 100 €: Debido a la excepcional situación con el actual administrador, debido a la desaparición de fondos comunitarios (la remesa se cogió en enero a los propietarios, pero no aparece en la cuenta de la comunidad), debido a la pérdida total de comunicación con el actual administrador, y en vistas de una inminente situación de impagos de los servicios comunitarios, será necesaria la aportación de 100 € por parte de cada propietario, a partes iguales, con la finalidad de conformar un fondo de emergencia para poder proseguir con los servicios comunitarios mientras no se llega a una resolución del problema.
4.- Acciones legales a tomar en contra del actual administrador Servicenter Orihuela Costa, S.L. (Detlef Lindner). Se le ha reclamado mediante burofax a través de abogado, la puesta a disposición de la comunidad de toda la documentación comunitaria y la entrega del dinero de la remesa de las cuotas del semestre de enero 2013 de forma inmediata. Si no se obtiene respuesta, tras esta Junta, se tomarán las oportunas acciones legales.
5.- Elección de cargos.
6.- Ruegos y preguntas.

Asistentes:

Gordon Leighton, nº6 .....……...0,560430%
Paula García Abad, nº8……...0,560430%
Raymond Rose, nº12.....0,560430%
Tony & Valerie Smith, nº19.....0,560430%
Friedrich & Elke Hundhausen, nº38……...0,488329%
Mary Hartley & Dick Brown, nº42….……...0,488329%
Bruno & Monica Desel, nº50.....0,488329%
Brian & Audrey Balme, nº58.....0,488329%
Reginald & Karen Christopher, nº64.....0,918662%
Margarete Anne Kempin, nº74……..…….0,560430%
Sven Kent & Carina Jansson, nº85…….0,488329%
Helmut Friedrich Köster, nº92……0,918662%
Herbert & Kathleen Simpson, nº110……..0,488329%
Norbert Manfred Ellmers, nº112……0,488329%
Gary Arthur & Kathleen Tawn, nº113……0,488329%
Frederick & Jane Anne Beard, nº121……..0,488329%
John Richard & Berryl Green, nº123……..0,488329%
José Aguado Barón, nº124.....0,488329%
Bernadette & James McGregor, nº133……...1,070775%
Andrew & Leamne Brown, nº140.....0,560430%
Börje & Inger Holmgren, nº144.....0,488329%
Karl G. & Waltraud Schwarz, nº168.....1,070775%

Total de coeficientes.....13,20%

Representados:
Lars Sandgren, nº20 (repres. Brian Balme, nº58)……0,560430%
Glenn Söderberg, nº23 (repres. Brian Balme, nº58)……0,560430%
John Stevenson, nº24 (repres. Brian Balme, nº58)……..0,560430%
Volker Koch, nº26 (repres. Sr. Ackermann).....0,560430%
Michael C. Cook, nº29 (repres. Brian Balme, nº58)……0,560430%
Sitg Roland Gustafsson, nº35 (repres. Brian Balme, nº58)…….0,560430%
Soufian Amaria, nº37 (repres. Friedrich Hundhausen, nº38).....0,488329%
Hans-Erik Öystila, nº48 (repres. Brian Balme, nº58)……..0,560430%
Simon & Amanda Wayles, nº49 (repres. Brian Balme, nº58)……0,488329%
Anton Karl Kau, nº51 (repres. Norbert Ellmers, nº112).....0,488329%
Hans Joachim Kohs, nº53 (repres. Norbert Ellmers, nº112)……0,488329%
Walter Gampp, nº54 (repres. Norbert Ellmers, nº112)……0,488329%
Anne Carol Wilson, nº55 (repres. Brian Balme, nº58)……0,488329%
Peter Holden, nº56 (repres. Brian Balme, nº58)……..0,488329%
Olaf & Vera Kruse, nº61 (repres. Brian Balme, nº58)……0,488329%
Robert Hamish Watt, nº65 (repres. John Green, nº123)……..1,070775%
Bernard John Waring, nº68 (repres. Brian Balme, nº58)……0,560430%
O. J. & A.M. Clarke, nº80 (repres. John Green, nº123).....0,488329%
Hans Jurgen Jastrow, nº81 (repres. Norbert Ellmers, nº112)……..0,488329%
Kristine & Alfie Johnson, nº83 (repres. John Green, nº123).....0,488329%
Mª José Mielgo, nº86 (repres. José Aguado, nº124).....0,488329%
Steven & Susan Buckley, nº95 (repres. Reginald Christopher, nº64)….1,070775%
Elke Von Hayn, nº97 (repres. José Aguado, nº124)……1,070775%
Berndt Hintze, nº99 (repres. Brian Balme, nº58)……0,560430%
Hildegard Klein, nº101 (repres. José Aguado, nº124)……0,560430%
Melvyn Richardson, nº104 (repres. Margarete Kempin, nº74)……..…0,560430%
Bernd Froemmert, nº115 (repres. Norbert Ellmers, nº112)…….0,488329%
Ray & Carmel Daniels, nº118 (repres. John Green, nº123)…….0,488329%
Luis Rodríguez Serrano, nº119 (repres. José Aguado, nº124).....0,488329%
Ray Salmon, nº120 (repres. José Aguado, nº124)……0,488329%
Lothar Sauerzweig, nº122 (repres. Karl Schwarz, nº168)……....0,488329%
Johann & Monika Unger, nº128 (repres. José Aguado, nº124)……0,488329%
Joan Brown, nº130 (repres. James McGregor, nº133)……1,070775%
Bjarne Haugaardt, nº131 (repres. Norbert Ellmers, nº112)……..0,918662%
Thomas Koster, nº134 (repres. Helmut Köster, nº92)……..1,070775%
Katrin Meyer, nº135 (repres. José Aguado, nº124)……..0,560430%
Sven Segelson, nº137 (repres. José Aguado, nº124)……0,560430%
Ron & Rose Poole, nº139 (repres. John Green, nº123)……....0,560430%
Lutz & Silvia Ruppert, nº147 (repres. Norbert Ellmers, nº112)……..0,488329%
Stephen Gregory, nº149 (repres. John Green, nº123).....0,488329%
Wolfgang Nowak, nº156 (repres. José Aguado, nº124)……...0,488329%
Janet Quane, nº163 (repres. José Aguado, nº124)……0,488329%
Jan Thalberg, nº167 (repres. Norbert Ellmers, nº112)……..1,070775%

Total de coeficientes.....25,93%

Abre la sesión el Presidente saludando a los presentes y agradeciendo la asistencia, y pasa a explicar la situación con el Secretario-Administrador, el cual se encuentra en paradero desconocido, por lo que en esta Junta, es el propio Presidente el que desempeña el cargo de Secretario-Administrador en funciones temporalmente.

Explica también que el dinero de la remesa del 1º semestre de 2013 ha desaparecido, dicho dinero fue cogido de las cuentas privadas de los propietarios, pero no fue depositado en la cuenta de la Comunidad, desconocemos la cuantía.

El Presidente confirma que ha intentado ponerse en contacto con el Administrador en muchas ocasiones usando diferentes vías, teléfono, correos electrónicos, yendo a su oficina, que se encuentra cerrada y de hecho en estos momentos se alquila, e incluso se le ha llegado a enviar un burofax. El presidente

confirma que la última fecha en la que mantuvo brevemente contacto con él fue el 23 de febrero, mediante teléfono, en una llamada en la que brevemente el administrador le dijo que le contactaría al día siguiente porque en ese momento no podía atenderle por motivos de enfermedad.
El vicepresidente explica que ha llegado a sus oídos la noticia de que el administrador ya no se encuentra en España sino en Argentina, aunque este dato no ha sido posible confirmarlo, por lo que a fecha de hoy se desconoce su paradero, pero obviamente ha desaparecido conscientemente porque ha abandonado su oficina y no ha devuelto el dinero.

El Presidente explica que el Comité de la Comunidad ha estado en contacto con otra empresa de administradores, a los cuáles han invitado a asistir a la Junta, ya que les han sido de gran utilidad y consejo en esta situación tan atípica, y presenta a la empresa AGM Administradores a los asistentes.

A continuación se pasa a tratar los diferentes puntos del orden del día:

PUNTO PRIMERO.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2012. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.
En realidad, debido a todo lo anteriormente explicado, no se dispone de cuentas a presentar ante la Junta, ni listado de deudores actualizado a fecha de hoy. Por lo que no se puede proceder a la presentación y aprobación de las cuentas del 2012.

Los presentes deciden unánimemente el posponer dicha presentación y aprobación de las cuentas de 2012 para una futura Junta, si es que en algún momento se llega a recopilar dicha información.

El Presidente explica que la razón por la que no se puede hacer un seguimiento y obtener de alguna forma paralela las cuentas de 2012 es la siguiente: los pagos no se hacían directamente a través de la cuenta comunitaria, sino que la forma de operar del administrador era pagando él de su cuenta privada, y luego cogiendo cantidades de dinero de la cuenta de la comunidad, por conceptos no especificados en muchos casos, pero de cualquier forma, no ofrecía facturas para justificar dichas cantidades, por lo que no podemos saber a ciencia cierta si la comunidad estaba pagando las facturas reales de las contratas de la comunidad. Y lo mismo con las remesas, no entraban directamente a la cuenta de la comunidad, en el 2º semestre de 2012, el administrador cogió el dinero en su cuenta privada, y luego hizo una transferencia a la cuenta de la comunidad, pero sin tener justificación de cuántos propietarios han pagado, esto puede dar lugar a suspicacias en las cantidades. Ahora en el 1º semestre de 2013, la remesa fue cogida en su cuenta privada, pero esta vez, ni siquiera la transfirió a la cuenta de la comunidad.

En cuanto a los deudores, el último listado del que se dispone es un listado de septiembre de 2012, que con bastante esfuerzo de intentará completar con los pagos efectuados hasta la fecha, pero advertimos a los propietarios, que debido a la situación **son los propietarios los que deberán aportar justificante de los pagos de sus cuotas.**

PUNTO SEGUNDO.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL EJERCICIO 2013. CUOTAS.
La propuesta es mantener las mismas cuotas ordinarias y presupuesto de gastos que el año pasado.

Los presentes aprueban por unanimidad mantener las mismas cuotas y presupuesto anual de gastos que el año pasado, para el ejercicio 2013, a pagar por coeficiente, distribuidas en dos semestres, el 1º semestre de enero a junio de 2013 a ser pagado en enero, y el 2º semestre de julio a diciembre de 2013 a ser pagado en julio. (pueden observar las cuotas en el Anexo 1).

Les recordamos el número de cuenta de la Comunidad (utilicen sólo esta cuenta):
BANCO: SABADELL-SOLBANK (Punta Prima): **C/C: 0081-0542-16-0001379339**
IBAN: ES70 0081 0542 1600 0137 9339 BIC: BSABESBB

Presidente y Vicepresidente explican a los propietarios que se queden tranquilos, que en cuanto empezaron a ver cosas raras, fueron al banco para quitar de inmediato la firma del administrador de la cuenta de la comunidad, y actualmente están registradas sólo sus dos firmas.
En cuanto se elija un nuevo administrador tras esta Junta, se hará todo mediante firma Mancomunada,

que es como debe de ser, para que una parte no pueda hacer ni deshacer sin la autorización de la otra.

PUNTO TERCERO.- APROBACIÓN DE CUOTA EXTRAORDINARIA DE 100 €: DEBIDO A LA EXCEPCIONAL SITUACIÓN CON EL ACTUAL ADMINISTRADOR, DEBIDO A LA DESAPARICIÓN DE FONDOS COMUNITARIOS (LA REMESA SE COGIÓ EN ENERO A LOS PROPIETARIOS PERO NO APARECE EN LA CUENTA DE LA COMUNIDAD), DEBIDO A LA PÉRDIDA TOTAL DE COMUNICACIÓN CON EL ACTUAL ADMINISTRADOR, Y EN VISTAS DE UNA INMINENTE SITUACIÓN DE IMPAGOS DE LOS SERVICIOS COMUNITARIOS, SERÁ NECESARIA LA APORTACIÓN DE 100 € POR PARTE DE CADA PROPIETARIO, A PARTES IGUALES, CON LA FINALIDAD DE CONFORMAR UN FONDO DE EMERGENCIA PARA PODER PROSEGUIR CON LOS SERVICIOS COMUNITARIOS MIENTRAS NO SE LLEGA A UNA RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA.

El presidente explica a los propietarios que la situación actual requiere de la aportación de una cuota extraordinaria, para poder disponer de los fondos suficientes y mantener así los servicios básicos de la comunidad.

Uno de los presentes pregunta si esos 100 € serían reembolsables más adelante, cuando la situación se aclare.

Entonces la Administradora invitada a la Junta y que ha asesorado al Comité en estos trámites, explica a los presentes que ese reembolso no se va a producir, por varias razones:

Cuando el Comité se planteó el pedir una cuota extraordinaria de 100 €, sí se pensaba en devolverla más adelante a los propietarios, porque se esperaba recuperar el dinero de la remesa, ya que aún se desconocía la situación exacta con el Administrador.

La representante de AGM explica también que se estudió la opción de adelantar la remesa del 2º semestre en vez pedir una cuota extraordinaria, pero esto no era viable porque sería el mismo dinero que faltaría después.

También explica que hay un dato muy importante a destacar: no toda la culpa de esta situación económica viene derivada de lo ocurrido con el administrador. Se explica que las cuotas que se están pagando en Iria IV, están en torno a los 15-16 € al mes, cuando en cualquier comunidad de las mismas características y tamaño, ya están pagando en torno a los 30-35 € al mes, y eso es una realidad que pueden consultar con cualquier vecino de la zona de Orihuela Costa.

Aunque sí es verdad que se han subido las cuotas en los dos últimos años, también es verdad que estaban tan bajas que incluso con la subida siguen casi a la mitad de lo que otras comunidades.

Entendemos que no es el momento ahora de exigir más pagos a los propietarios, ya que son momentos difíciles económicamente, pero los propietarios deben entender que se deben adaptar a la realidad del gasto de los servicios comunitarios.

Por todo esto se decidió no proponer la subida de las cuotas ordinarias y mantenerlas igual que el año pasado. Pero en cambio, la cuota extraordinaria es urgente y necesaria y no reembolsable.

Además desde el envío de la convocatoria hasta el día de la Junta, han ido saliendo otras informaciones a la luz, tales como que se debe al mantenimiento de piscina, jardín y limpieza ya 5 meses, desde diciembre del 2012 hasta la fecha.

Los presentes entienden la gravedad de la situación actual y están conformes con la aportación de esta cuota extraordinaria, se procede a la votación con el siguiente resultado:

<u>Se aprueba una cuota extraordinaria de 100 € a ser pagados a la mayor brevedad tras recibir este Acta, para finales de abril, primera semana de mayo (debido a su urgencia). Se aprueba por mayoría de votos de los presentes y representados, con 63 votos a favor, y 2 votos en contra (viviendas nº68 y 99).</u>

Debe pagarse en la misma cuenta bancaria expuesta en el punto 2, y a la mayor brevedad. Por favor, no olviden indicar su nº de vivienda y nombre al realizar el pago.

PUNTO CUARTO.- ACCIONES LEGALES A TOMAR EN CONTRA DEL ACTUAL ADMINISTRADOR SERVICENTER ORIHUELA COSTA, S.L. (DETLEF LINDNER). SE LE

HA RECLAMADO MEDIANTE BUROFAX, LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA COMUNIDAD DE TODA LA DOCUMENTACIÓN COMUNITARIA Y LA ENTREGA DEL DINERO DE LA REMESA DE LAS CUOTAS DEL SEMESTRE DE ENERO 2013 DE FORMA INMEDIATA. SI NO SE OBTIENE RESPUESTA, TRAS ESTA JUNTA, SE TOMARÁN LAS OPORTUNAS ACCIONES LEGALES.
Se explica la ilegalidad de todas las acciones que conlleva la desaparición del Administrador, tales como reclamación de la documentación de la Comunidad, del dinero de las cuotas del primer semestre de 2013, y reclamación también por incumplimiento de funciones.

La Administradora invitada explica que al no estar el anterior administrador colegiado en alguno de los Colegios de Administradores de Fincas, no se puede hacer reclamación a través de esta vía, lo cual hubiera sido muy beneficioso para la Comunidad ya que al menos dispondría un Administrador colegiado, de un seguro de crédito y caución que podría responder ante esta situación. Y recalca la importancia de contratar a una persona que no sólo esté cualificada y tenga experiencia, sino que desarrolle esta actividad dentro de toda la legalidad, con todos sus impuestos fiscales pagados, y amparado por un Colegio de Administradores.

Un propietario pregunta porqué no se avisa a la policía, y se explica que la policía no tiene nada que ver en esto, que la única vía sería la vía judicial.

Como la Comunidad se encuentra en una situación tan delicada económicamente y hablamos de un proceso largo y costoso en el que no hay ninguna seguridad de que se recuperara dinero o documentación ya que esta persona se encuentra desaparecida y parece ser que fuera de España, se recomienda dejar la vía libre para poder tomar estas acciones legales más adelante si se estima conveniente, ya que estas acciones no pueden quedar impunes, pero no realizarlo ahora, ya que la prioridad de la Comunidad es no caer en bancarrota y mantener los servicios y el buen funcionamiento.

Como los primeros pasos de comunicación oficial y requerimiento de documentación, reposición de los fondos y denuncia del incumplimiento de las funciones, ya se han dado, enviando un burofax, y copia de este por e-mail también, aunque nos consta que no ha sido recibido, pero era un requisito de notificación que había que hacer.

Por tanto, los presentes deciden unánimemente delegar en el nuevo Comité para que deje abierta la posibilidad de las acciones legales en un momento más conveniente para la Comunidad.

PUNTO QUINTO.- ELECCIÓN DE CARGOS.
Se piden voluntarios para el cargo de Presidente, no habiendo voluntarios. Se pregunta al actual Presidente si desea presentarse otra vez, y éste dice que sí, para asegurar una continuidad dada la caótica situación. John Green es reelegido como Presidente por unanimidad.

Se piden voluntarios para el cargo de Vicepresidente, no habiendo voluntarios. Se pregunta al actual Vicepresidente si desea presentarse otra vez, y éste dice que sí, pero con la condición de que este año haya una buena comunicación entre Presidente y Vicepresidente. El Presidente a su vez expresa que él desea lo mismo, que esto se cumpla en ambas direcciones. José Aguado es reelegido como Vicepresidente por unanimidad.

Se piden voluntarios para los miembros del Comité, como se han presentado demasiados, y no se desea formar un Comité con demasiados miembros que luego no participen en todo el año, por diferentes circunstancias, se propone que formen el Comité aquéllos que tengan más votos.

Quedando la votación como sigue:
Léanme Brown (nº140).....……...41 votos
Ray Rose (nº12).....61 votos
Bernadette McGregor (nº133).....44 votos
Luis Rodríguez (nº119).....31 votos
Mª José Mielgo (nº86).....31 votos
Paul Wood (nº170).....39 votos

Karl Gunter Schwarz (168)……...62 votos
Valerie Smith (nº19)……..42 votos

Para el cargo de Secretario-Administrador, la administradora pregunta si los presentes tienen alguna otra propuesta, y se elige por unanimidad a María Jesús Sevilla Lizón como Secretario-Administradora.

Quedando los cargos de la Comunidad como sigue:
PRESIDENTE……D. JOHN RICHARD GREEN (123)
VICEPRESIDENTE...……D. JOSÉ AGUADO BARÓN (124)
MIEMBROS COMITÉ.....D. RAY ROSE (12)
D. KARL GUNTER SCHWARZ (168)
Dª. BERNADETTE MCGREGOR (133)
Dª. VALERIE SMITH (19)
SECRETARIO-ADMINISTRADOR.....Dª. Mª JESÚS SEVILLA LIZÓN.
(AGM ADMINISTRADORES).

PUNTO SEXTO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.
-El Presidente lee una carta del nº113 en la que se quejan de que el nº114 ha hecho una extensión, ilegalmente ya que no ha contado con el permiso de la Comunidad.
Se recuerdan las normas y procedimiento a seguir en el caso de querer hacer alguna modificación en las viviendas:
Primero deben solicitar permiso por escrito a la Comunidad a través de su Comité o Administrador, detallando la modificación o trabajos a llevar a cabo, en ningún caso deben comenzar los trabajos hasta que la Comunidad revise que dicha modificación no afecta a ningún vecino ni va en contra de la estética general de la Comunidad. Paralelamente a esto deben solicitar permiso al Ayuntamiento, la Comunidad no es responsable de verificar este permiso, pero no dará vía libre a ningún propietario si no presenta justificación de que el Ayuntamiento ha dado el visto bueno.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 14:20 del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

EL PRESIDENTE
JOHN RICHARD GREEN

LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA
MARÍA JESÚS SEVILLA LIZÓN