

ACTA DE JUNTA CONSTITUYENTE DEL COMPLEJO INMOBILIARIO SOL ANDALUSÍ

En Alhaurín de la Torre, siendo las 10:30 horas del día 13 de abril de 2024, en el Edificio del Teatro de la Urbanización Sol Andalusi, se reúnen, habiendo sido convocados por el presidente y la presidenta, respectivamente, de las Comunidades de Propietarios Sol Andalusi Fase I y Fase II, así como por la Secretaria - Administradora de ambas comunidades, en segunda convocatoria, los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, actuando como Secretaria D^a. Marina Huertas del Villar, a fin de celebrar Junta Constitutiva del Complejo Sol Andalusi, conforme al siguiente

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Constitución del Complejo Inmobiliario Sol Andalusi. Explicación del proceso a seguir para la regularización de la situación actual. Declaración de aplicación de los Estatutos aprobados y registrados en todo lo que no contradigan a la Ley de Propiedad Horizontal.
- 2.- Nombramiento de Secretario-Administrador.
- 3.- Nombramiento de presidente, vicepresidente y dos vocales de la Junta directiva.
- 4.- Autorización de apertura de cuenta corriente.
- 5.- Autorización para la solicitud de CIF y alta como empleador.
- 6.- Autorización para la legalización del libro de actas en el Registro de la Propiedad.
- 7.- Creación de un fondo de maniobra provisional.
- 8.- Aprobación de presupuesto (a ejecutar desde el momento en que se realice el traspaso desde las Fases).
- 9.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

LISTADO DE ASISTENTES

PROPIETARIO	REPRESENTACIÓN	COEFICIENTE
<i>Fernández Oceja, Jesús</i>		<i>1,002</i>
<i>Muñoz Lozano, Isaías</i>		<i>0,57</i>
<i>Reyes García, Alejandro</i>		<i>0,156</i>
<i>Jover Carreño, Susana</i>		<i>0,173</i>
<i>Ugart Sánchez, Juan José</i>		<i>0,117</i>
<i>Carling, Dawn Helen Olga</i>		<i>0,124</i>
<i>Meneses, Susana</i>		<i>0,124</i>
<i>Solomon Robledo, Fernando</i>		<i>0,124</i>
<i>Gutiérrez Estrada, Edmundo</i>		<i>0,372</i>
<i>Martín Gallardo, Juan Ant y Trani Ramos M^a Dolores</i>		<i>0,126</i>
<i>Doña Biezma, Rafael</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,256</i>
<i>Ramos López, Carolina</i>		<i>0,136</i>
<i>Keim, Marimar</i>		<i>0,357</i>
<i>Rhona Myfanwy Jones</i>		<i>0,124</i>
<i>Vicario Florido, Esther</i>		<i>0,255</i>
<i>García Quílez, Jara</i>		<i>0,124</i>
<i>García Benitez, Clara</i>		<i>0,14</i>
<i>Alberola Morejón, María Luisa</i>		<i>0,155</i>
<i>Pavón Góngora, Manuel</i>		<i>0,125</i>
<i>Navarro Pérez, José</i>		<i>0,124</i>
<i>Ruiz Martín, Cristina</i>		<i>0,166</i>
<i>Moreno Cabrera, Santiago</i>		<i>0,125</i>
<i>Romero Vegas, Mercedes</i>		<i>0,064</i>

<i>Ghanea, Mihaela</i>		<i>0,11</i>
<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>		<i>0,215</i>
<i>González Urién, María</i>		<i>0,161</i>
<i>Cansino García, Juan Antonio</i>		<i>0,285</i>
<i>Martín García, Ricardo</i>		<i>0,285</i>
<i>Jiménez Márquez, Ana y Fernández Aguilera, Antonio José</i>		<i>0,277</i>
<i>Stansby, Diana</i>		<i>0,278</i>
<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>		<i>0,277</i>
<i>Bevan, Kay</i>		<i>0,302</i>
<i>Martín Pérez, David</i>		<i>0,322</i>
<i>Bandera Martínez, Mario</i>		<i>0,401</i>
<i>Bernabé Ruiz, Antonio</i>		<i>0,392</i>
<i>Hubert, Robert</i>		<i>0,369</i>
<i>Morales Rubio, Joaquín y García Galindo, Virginia</i>		<i>0,401</i>
<i>Ferrier, Maurice Henry</i>		<i>0,523</i>
<i>Román Piqueras, Alberto</i>		<i>0,278</i>
<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>		<i>0,316</i>
<i>Gil Tarancón, Elena y van Groenewoud, Pieter</i>		<i>0,33</i>
<i>Pineda González, Fermín</i>		<i>0,315</i>
<i>Debitonto, Matías Guido</i>		<i>0,347</i>
<i>Ammat Parada, Fadela</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,359</i>
<i>Ivars Duro, Martín y Olmedo Casares, Victoria</i>		<i>0,308</i>
<i>Rueda Fernández, Mariluz y Gallo, Paolo</i>		<i>0,336</i>
<i>Chaykina, Nina</i>		<i>0,247</i>
<i>Merchán Rodrigo, Juan Francisco</i>		<i>0,306</i>
<i>Fuillerat González, Yolanda y Gallego Ruiz, Francisco</i>		<i>0,374</i>
<i>Carrillo Cuadra, Diego Francisco</i>		<i>0,291</i>
<i>Bascones, Jose Miguel</i>		<i>0,179</i>
<i>Galván Reina, Pablo</i>		<i>0,238</i>
<i>Carbajo, Laeticia</i>		<i>0,253</i>
<i>Lankhaar, Ko</i>		<i>0,286</i>
<i>Buijse, Jacobus Bastiaan</i>		<i>0,301</i>
<i>Ruiz Romero, Ana</i>		<i>0,279</i>
<i>Puche Nieto, Jose Luis</i>		<i>0,191</i>
<i>Póvez Martínez, Jose Luis y González Águila, Carmen</i>		<i>0,176</i>
<i>López-Chicheri, Eduardo</i>		<i>0,143</i>
<i>Ekefall Alcántara, Cristina</i>		<i>0,146</i>
<i>Carrillo Cuadra, M^a del Carmen</i>		<i>0,14</i>
<i>Rodríguez Somodevilla, Antonio</i>		<i>0,143</i>
<i>Cordero González, Lourdes</i>		<i>0,219</i>
<i>Illanes López, Miguel</i>		<i>0,22</i>
<i>Yáñez Velasco, Francisco</i>		<i>0,138</i>
<i>Cheghannou, Hanan</i>		<i>0,139</i>
<i>Pérez Aguilar, Daniel</i>		<i>0,139</i>
<i>Scobell, Samantha</i>		<i>0,494</i>
<i>Saburido Gómez, Javier</i>		<i>0,478</i>
<i>O'Donoghue, Jerry</i>		<i>0,283</i>
<i>Wajih Dinia</i>		<i>0,01</i>

<i>Berndtson Ammat, Steven Hicham</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,109</i>
<i>Cano García, Ana Isabel</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,181</i>
<i>Stretching Out, S.L.</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,32</i>
<i>Blugo del Sur</i>	<i>Fernández Oceja, Jesús</i>	<i>0,505</i>
<i>Familia Cantarero Atencia S.L.</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,323</i>
<i>Berndtson Ammat, Kevin Karim</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,109</i>
<i>Big Family VMC, S.L.</i>	<i>M. Elena Villalón</i>	<i>0,124</i>
<i>Wright, Paul Stuart</i>	<i>Gutiérrez Estrada, Edmundo</i>	<i>0,124</i>
<i>García Gallego, Alicia</i>	<i>Gutiérrez Estrada, Edmundo</i>	<i>0,125</i>
<i>Edwards, Judith Helen</i>	<i>Gil Tarancón, Elena</i>	<i>0,132</i>
<i>Ferrer Climent, José Miguel</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,233</i>
<i>Olmedo Caballero, Isabel</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,124</i>
<i>Garrido, Sebastián y Díaz, Ángela</i>	<i>Martín Gallardo, Juan Ant.</i>	<i>0,429</i>
<i>Ceci, Francesca</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,126</i>
<i>Garrido García, Jorge</i>	<i>Martín Gallardo, Juan Ant.</i>	<i>0,16</i>
<i>Chamizo Luque, Maria Victoria</i>	<i>Garcia Benitez, Clara</i>	<i>0,124</i>
<i>Osborne, Lizz</i>	<i>Gil Tarancón, Elena</i>	<i>0,124</i>
<i>Vela Carbonell, María Isabel</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,132</i>
<i>IVC Paraíso S.L.</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,109</i>
<i>Zagt, Nathalie Paula Janneke</i>	<i>Pineda González, Fermín</i>	<i>0,132</i>
<i>Sánchez Pedrajas, Dilio</i>	<i>Martín Gallardo, Juan Ant.</i>	<i>0,124</i>
<i>López Clavijo, María Inmaculada</i>	<i>Ruiz Martín, Cristina</i>	<i>0,172</i>
<i>Alcántara Vallejo, Juan</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,065</i>
<i>Recio Aguilera, Antonio Jesús</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,064</i>
<i>Fernández González, Leandro</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,222</i>
<i>Cofema Sur S.L.</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>1,657</i>
<i>Leiva Molina, Antonio</i>	<i>Galván Reina, Pablo</i>	<i>1,873</i>
<i>Seguridad, Ingeniería e Inversiones S.L.</i>	<i>Antonio Cutillas</i>	<i>9,676</i>
<i>Ramírez Sánchez, Cristina</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,203</i>
<i>Galisteo Bonilla, Belén</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,122</i>
<i>Martín Aranda, Ant Manuel</i>	<i>Garcia Benitez, Clara</i>	<i>0,291</i>
<i>Cagnoli, Javier y Carreras, Alejandra</i>	<i>González Urién, María</i>	<i>0,277</i>
<i>Esther de Haas y Alexander van Heijningen</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,277</i>
<i>Nieto Álvarez, Lydia</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,372</i>
<i>Smith, Sandra Violet</i>	<i>Carling, Dawn Helen Olga</i>	<i>0,302</i>
<i>Fernández Peláez, Sergio</i>	<i>Martín García, Ricardo</i>	<i>0,301</i>
<i>Camacho Reyes, Martín y Sánchez Jiménez, Rosa</i>	<i>Garcia Benitez, Clara</i>	<i>0,384</i>
<i>Buijs, María Alijda</i>	<i>Willem de Jong</i>	<i>0,289</i>
<i>CREMAPET, S.L.</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,318</i>
<i>Parra Ruiz, Marcial</i>	<i>Garcia Benitez, Clara</i>	<i>0,277</i>
<i>Aguilar Garrido, Francisco</i>	<i>Martín Gallardo, Juan Ant.</i>	<i>0,305</i>
<i>Cañete González, Antonio de Padua</i>	<i>Martín Gallardo, Juan Ant.</i>	<i>0,302</i>
<i>Wojciechowski, Illona</i>	<i>González Urién, María</i>	<i>0,298</i>
<i>Molegraaf, Hendrik y Vicario Florido, María del Carmen</i>	<i>Martín Gallardo, Juan Ant.</i>	<i>0,506</i>
<i>Antonelli Sánchez, Ariel Adrian</i>	<i>Garcia Benitez, Clara</i>	<i>1,279</i>
<i>APOLOBAMBA S.L.</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,302</i>

<i>De Jong, Patrick</i>	<i>Patricia Slaats</i>	<i>0,305</i>
<i>Martínez Ruiz, Ana María</i>	<i>Fernández Oceja, Jesús</i>	<i>1,345</i>
<i>Vargas Alarcón, Patricia</i>	<i>Ana Alarcón</i>	<i>1,24</i>
<i>García-Rosell Planes, Enrique</i>	<i>Enrique García-Rosell</i>	<i>0,259</i>
<i>Gibson, Anthony</i>	<i>Gil Tarancón, Elena</i>	<i>0,378</i>
<i>Martínez Guzón, Gonzalo</i>	<i>Fernández Oceja, Jesús</i>	<i>0,384</i>
<i>Vanierschot, Albert y Habex, Ingrid</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,79</i>
<i>PUBEXT 2000 S.L.</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,715</i>
<i>Alarcón Rivera, Javier</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,281</i>
<i>Trella Suárez, Marisa</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,232</i>
<i>Bakker, Remco</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,281</i>
<i>La Rosa, Francesco y Meier, Andrea</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,511</i>
<i>Nacken, Jozef María y Ligtvoet, Angelique</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,258</i>
<i>Brouwer, Vincent y Annerieke Andrea</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,33</i>
<i>Van Kessel, Stefanus Josef</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,286</i>
<i>Olmedo Casares, Carolina y Reyes Cano, Rafael</i>	<i>Ivars Duro, Martín</i>	<i>0,278</i>
<i>Gámez Martín, Álvaro</i>	<i>Carrillo Cuadra, Diego Francisco</i>	<i>0,176</i>
<i>Venus Bas</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,324</i>
<i>Maxedo Escobar, Sergio Manuel</i>	<i>Carrillo Cuadra, Diego Francisco</i>	<i>0,181</i>
<i>Pérez Pérez, Enrique</i>	<i>Carrillo Cuadra, Diego Francisco</i>	<i>0,347</i>
<i>Moreno González, Antonio Jesús</i>	<i>Carrillo Cuadra, Diego Francisco</i>	<i>0,173</i>
<i>Fernández Peláez, Alberto</i>	<i>Martín García, Ricardo</i>	<i>0,25</i>
<i>Miñarro González, Jorge</i>	<i>Sara Villalón Suárez</i>	<i>0,177</i>
<i>Moreno Jiménez, Javier y Navarro Pareja, Yolanda</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>0,245</i>
<i>Olmedo Casares, Ignacio, Santos Núñez, Rubén y Pitter, Carlo</i>	<i>Ivars Duro, Martín</i>	<i>0,29</i>
<i>JOSANWORD</i>	<i>Jose Esteban</i>	<i>0,878</i>
<i>PELUKA HUB</i>	<i>Jose Esteban</i>	<i>1,137</i>
<i>Wright, Nicholas Christopher Felix</i>	<i>Mike Hemmings</i>	<i>0,318</i>
<i>Machado Martín, Rubén</i>	<i>Carrillo Cuadra, Diego Francisco</i>	<i>0,175</i>
<i>AMSG SIGLO XXI S.L.</i>	<i>Alberto Marcelo Sigal</i>	<i>0,278</i>
<i>Bandera Vicario, Mario</i>	<i>Bandera Martínez, Mario</i>	<i>0,164</i>
<i>Wildschut, Ronald</i>	<i>Buijse, Jacobus Bastiaan</i>	<i>0,267</i>
<i>Bergillos Diéguez, Gloria Elena</i>	<i>Mervet Boudjemeline</i>	<i>0,244</i>
<i>Vida Fina S.L.</i>	<i>Coor Bloom</i>	<i>0,562</i>
<i>Donaire Martínez, Álvaro</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,298</i>
<i>Ceci, Alessandro</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,18</i>
<i>Dubois, Lucie</i>	<i>Van den Koedijk, Maria</i>	<i>0,133</i>

	<i>Cornelia H</i>	
<i>Pérez Yuste, Carmen</i>	<i>Galván Reina, Pablo</i>	<i>0,179</i>
<i>Cociodar, Cristian</i>	<i>Galván Reina, Pablo</i>	<i>0,194</i>
<i>Aceituno Pérez, David</i>	<i>Carrillo Cuadra, Diego Francisco</i>	<i>0,143</i>
<i>Muñoz Bandera, Isabel</i>	<i>López-Chicheri, Eduardo</i>	<i>0,143</i>
<i>Servicios Funerarios Casa Calderón</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,286</i>
<i>Ruiz Vegas, Rafael</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,143</i>
<i>Grupo Sur Gestiones Funerarias SL</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,374</i>
<i>Papinutto, Flavia y Ceci, Roberto</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,329</i>
<i>Ruiz Jiménez, Jose Antonio y Cantarero, Rosario</i>	<i>Cantarero Jiménez, María Rosario</i>	<i>0,142</i>
<i>Meléndez Sánchez, Juan Alberto y Vera Quiñones, Vanessa</i>	<i>Cordero González, Lourdes</i>	<i>0,219</i>
<i>Carpa Intermedia</i>	<i>Bascones, Jose Miguel</i>	<i>0,139</i>
<i>CONSORCI CATALA ADMINISTRACIO PATRIMONIAL SL</i>	<i>Carmina Salguero</i>	<i>0,276</i>
<i>Drager, Anne Marie Caroline</i>	<i>Van den Koedijk, Maria Cornelia H</i>	<i>0,307</i>
<i>Mencut Gestión S.L.</i>	<i>Antonio Cutillas</i>	<i>0,813</i>
<i>G y G Real Estate Smart Investment S.L.</i>	<i>Debitonto, Matías Guido</i>	<i>0,363</i>
<i>Buenas Piezas S.L.</i>	<i>Hernández Galán, Jose Manuel</i>	<i>1,604</i>

Toma la palabra D^a. Marina Huertas del Villar, Secretaria - Administradora de las Comunidades de Propietarios Sol Andalús Fase I y Fase II, quien entre otras cuestiones introductorias, agradece a D. Antonio, propietario del Teatro, la autorización gratuita del uso del mismo para la celebración del presente acto.

Explica a continuación que dadas las dificultades que se tuvieron en anteriores reuniones de las Comunidades de propietarios Fase I y II para contabilizar el voto, y las dudas que una propietaria manifestó al respecto, en esta ocasión se ha trabajado en un programa informático que permitirá contabilizar el voto de forma inmediata, con los correspondientes coeficientes. El voto, tal y como se ha venido explicando en los últimos días, se emite mediante el acceso a un aplicativo a través de un código Qr. Se solicita que todo aquel que tenga algún tipo de dificultad técnica, lo ponga de manifiesto antes de iniciarse cada una de las votaciones, o, si fuera el caso, durante las mismas.

Sin más demora, se da comienzo a los asuntos previstos en el Orden del día:

1.- Constitución del Complejo Inmobiliario Sol Andalús. Explicación del proceso a seguir para la regularización de la situación actual. Declaración de aplicación de los Estatutos aprobados y registrados en todo lo que no contradigan a la Ley de Propiedad Horizontal.

Tal y como ya se había puesto de manifiesto en anteriores reuniones de las Fases I y II, la urbanización de Sol Andalús se creó como una única entidad, un único complejo inmobiliario, que, eso sí, se desarrolló en dos fases diferenciadas en el tiempo.

Para que se entienda lo que se quiere decir, se explica previamente qué es una comunidad de propietarios: para el Código Civil y para la LPH una comunidad de propietarios requiere que existan una serie de bienes, que son comunes a varios propietarios. Los propietarios de cada una de las viviendas constituyen una comunidad para gestionar los bienes que tienen en común: los pasillos, el ascensor, fachada, cubiertas, porteros...

Cada uno de esos propietarios tiene una cuota de participación en esa propiedad común, que es la que sirve para calcular su contribución al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad.

Pues bien, cuando se constituyó Sol Andalusi y se aprobaron los estatutos del complejo, las cuotas de participación de cada uno de los inmuebles se calcularon entendiendo que Sol Andalusi iba a ser un único complejo inmobiliario, de forma que la suma de las cuotas de participación de las viviendas que constituyen las dos fases, suman el 100%.

Todos los propietarios de Sol Andalusi son propietarios de una parte del total de la urbanización, sin diferencias de fases.

Al construirse en dos fases diferenciadas en el tiempo, una vez construida la primera fase, siendo necesario comenzar a funcionar, se constituyó la comunidad de propietarios Fase I, pero dicha comunidad resulta "ficticia".

Ficticia en el sentido de que no existe realmente una propiedad común a los propietarios de la Comunidad de Fase I ni de Fase II, sino que todos los elementos comunes lo son, en realidad, del complejo.

Tampoco existen unas cuotas de participación reales de Fase I o Fase II.

El resultado de todo esto es que se han constituido dos comunidades "ficticias", que no tienen ni elementos comunes ni cuotas de participación propias.

Todo ello ha ocasionado importantes problemas en el día a día:

¿Cómo se deciden las cuestiones que afectan a las dos fases?

¿Qué ocurre si no hay acuerdo entre los presidentes de las dos fases en cuestiones importantes?

¿hasta dónde llega el deber de mantenimiento de cada fase?

¿pueden prestarse asistencia trabajadores de distintas fases para trabajos que afectan al complejo? ¿podría esto ocasionar problemas con la inspección de trabajo?

Las decisiones que se adoptan en Junta de propietarios de una fase, afectan a los bienes de los propietarios de la otra fase, privándoles de sus derechos de decidir sobre sus propios bienes.

La situación en la que se encuentran las comunidades de propietarios de Fase I y de Fase II es totalmente irregular. Ninguna de las comunidades tiene fundamento jurídico para existir y cualquiera de sus acuerdos podría ser objeto de impugnación, tanto por los propios comuneros, como por los comuneros de la otra fase.

Hay quien ha planteado no **someter el asunto a votación**, por entender que la puesta en marcha del complejo ha de llevarse a cabo por imperativo legal.

Y en cierto modo, pudiera considerarse así. A pesar de que este supuesto no está contemplado expresamente en la Ley, lo cierto es que la constitución que hoy se somete a votación se lleva a cabo por imperativo legal. Todos y cada uno de los títulos de propiedad de cada uno de las propiedades de Sol Andalús, así lo exigen.

No obstante, se considera que han de ser la mayoría de los propietarios los que decidan aceptar esa constitución.

Explica la administradora que su obligación, como asesora jurídica de las dos comunidades de Sol Andalús, una vez que ha sido consciente de la situación, es someter la constitución del complejo a votación, por entender que es lo que legalmente procede. No obstante, incide en que la decisión última de acabar con la situación irregular descrita, se deja en manos de los propietarios.

Manifiesta que la unificación devuelve a los propietarios los poderes de decisión de los que han estado privados todos estos años y que la gestión unificada de contratos y suministros permite mejores condiciones y precios.

Explica que se acaba con posibles conflictos que puedan surgir como consecuencia de falta de acuerdos entre juntas directivas.

Cuando cada Comunidad de propietarios tiene un administrador distinto, puede ocurrir que se sometan a votación cuestiones diferentes, o incluso contradictorias.

Antes de que Quattro asumiera la administración de las dos fases, nos encontrábamos con acuerdos de una de las fases que, incumbiendo a elementos comunes (de las dos), se adoptaban únicamente por los propietarios de dicha fase, sin que existiera coordinación alguna.

Desde que Quattro asumió la gestión de la segunda Fase, se decidió someter a Junta los mismos puntos del orden del día y realizar una ponderación de votos, con el único objetivo de no privar a los propietarios de su derecho a decidir sobre la mitad de sus bienes comunes.

Pero esto desde luego es una solución provisional que no siempre va a resultar posible, porque la decisión última sobre los asuntos a tratar la tienen juntas directivas diferentes.

Por ello, considerando que la situación en la que se encuentra el conjunto resulta del todo anómala e irregular, desde las juntas directivas de las dos fases se solicitó a la administración que procediera a poner fin a esta situación, constituyendo y dotando de contenido al complejo inmobiliario.

El objeto de esta reunión es precisamente iniciar ese proceso.

El complejo, se constituye tomando como base los Estatutos que fueron aprobados y que actualmente se encuentran registrados, afectando por tanto a todos los inmuebles. Dichos estatutos resultarán de aplicación en todo lo que no contradigan la Ley de Propiedad Horizontal.

- Un asistente pregunta en qué pueden resultar los Estatutos contrarios a la Ley. Se informa de que, al menos el régimen sancionador resulta contrario a normativa, pues las Comunidades de propietarios no tienen potestad para imponer sanciones.

Por todo lo expuesto, el primer asunto que se somete a votación es la constitución del Complejo Inmobiliario Asistencial Sol Andalús, que estará constituido por todos y cada

uno de los inmuebles que conforman la urbanización Sol Andalús, y que actualmente conforman las Comunidades de Propietarios Fase I y Fase II.

Sometido el asunto a debate y consultas de los asistentes, se plantean diversas cuestiones:

- Una persona manifiesta que durante muchos años, la comunidad de propietarios Sol Andalús Fase I ha asumido mayores gastos comunes que la Comunidad de Propietarios Fase II. Pregunta si ambas comunidades mantienen alguna deuda entre ellas a día de hoy.

Se explica que ciertamente, durante los años en los que la Fase II ha estado prácticamente deshabitada, consta un acuerdo adoptado en Junta de propietarios en virtud del cual la CP Fase I asumiría el 75% de los gastos comunes, y la CP Fase II el 25%. Esto se fundamentó en el menor uso que los vecinos de Fase II iban a hacer de los elementos y servicios comunes.

Sin embargo, desde que la Comunidad de Propietarios de Fase II estuviera habitada, estos porcentajes se modificaron, y desde entonces cada una ha contribuido conforme a su respectiva participación en el complejo. De esta forma, a día de la fecha, no consta que existan deudas de una fase con otra, más allá de las compensaciones periódicas que se realizan por gastos que, por operativa, asumen una u otra comunidad.

- Se solicita información sobre la hoja de ruta del proceso y se pone de manifiesto la falta de información sobre el proceso a seguir.

Se informa que, en las últimas juntas de propietarios celebradas tanto en Fase I como en Fase II, se introdujo un punto en el orden del día con el objeto de informar del proceso a todos los propietarios, con lo cual esta sería la tercera vez que este asunto se explica y se trata en Junta de propietarios. No se considera por tanto procedente hablar de falta de información. Todo ello consta en las respectivas actas, que fueron notificadas a todos los propietarios.

Como ya se explicó en las juntas de propietarios celebradas el año pasado en las dos fases, la idea es, una vez constituido el Complejo, proceder a la cesión paulatina de contratos, trabajadores, derechos y obligaciones, previo sometimiento al consentimiento de los propietarios de las dos Comunidades.

Cada una de las Comunidades aportará al Complejo en proporción a su cuota de participación en el Complejo.

- A raíz del comentario de uno de los propietarios presentes, se explica que el presupuesto del Complejo Sol Andalús es un presupuesto complejo, que incluye varios grupos de reparto. Existe un grupo en el que se incluyen los gastos que afectan a todo el complejo, y que se repercuten a todos los propietarios en función de su cuota de participación en gastos generales, y otros grupos que se corresponden con los gastos de cada uno de los edificios. Los gastos previsibles que tendrá cada uno de los edificios, se incluyen en los presupuestos de gastos de cada edificio, con lo que se repercuten únicamente a los propietarios de estos edificios. No ocurre así con los gastos imprevisibles, que sí se repercuten a todos los propietarios del complejo con independencia del edificio en el que se produzcan.

Antes de someter el primer punto del orden del día a votación se advierte de que hay tres asistentes que, por problemas técnicos, no pueden realizar la votación por el procedimiento habilitado, con lo que sus votos se emitirán por correo electrónico.

Sometido el punto primero del orden del día a votación (la constitución/puesta en marcha del Complejo inmobiliario), se obtuvieron los siguientes resultados:

A favor de la constitución del Complejo: 111 votos, que representaban un coeficiente de participación en el Complejo del 38,49%.

En contra de la constitución del Complejo: 43 votos, que representan un 20,69% de las cuotas de participación en el complejo.

Abstenciones: 3, que representan un 0,57% de las cuotas de participación en el complejo.

D. Martín Ivars Duro manifiesta de forma expresa a la suscribiente su voluntad de salvar el voto con el objeto de poder impugnar el acuerdo que se adopte, dado que la aplicación informática no prevé esta posibilidad.

El acuerdo se considera por tanto, aprobado.

2.- Nombramiento de Secretario-Administrador.

El segundo de los asuntos que se somete a votación es la elección de un Secretario Administrador del Complejo.

Se explica que la actual administración tiene previsto incluir todas las gestiones relativas al complejo en los servicios contratados por las Comunidades de Fase I y Fase II.

Una propietaria presenta el presupuesto de otra Administración, AF2. Manifiesta desconocer con exactitud los términos del presupuesto, aunque finalmente, tras las preguntas pertinentes, se dan ciertos datos básicos, para que los asistentes puedan votar con conocimiento de causa.

Sometido a votación, los asistentes acuerdan por 116 votos a favor y un coeficiente de 45,74% de participación en el Complejo, el nombramiento de Quattro Málaga Abogados y Asesores S.L. como secretaria administradora del Complejo.

La propuesta de AF2 obtuvo 12 votos a favor, con un coeficiente de participación del 3,08%.

Hubo 8 abstenciones, que supusieron un coeficiente del 4,97% de participación en el complejo.

D. Martín Ivars Duro manifiesta de forma expresa a la suscribiente su voluntad de salvar el voto con el objeto de poder impugnar el acuerdo que se adopte, dado que la aplicación informática no prevé esta posibilidad.

D^a. Marina agradece sinceramente la confianza depositada en Quattro Málaga Abogados y Asesores.

3.- Nombramiento de presidente, vicepresidente y dos vocales de la Junta directiva.

A continuación, se somete a votación la elección de presidente. Se explica que las funciones del presidente, según consta en los estatutos, son la de representar en juicio y fuera de él a la Comunidad de propietarios. También forma parte de la Junta directiva, que tiene entre sus funciones la adopción de acuerdos inaplazables y la gestión del personal, junto al administrador.

Preguntado a los asistentes, se presentan tres candidaturas:

1. Jose Manuel Hernández
2. Elena Gil
3. Leticia Carbajo

Sometido a votación, y oídas cada una de las candidaturas, fue elegido presidente D. Jose Manuel Hernández Galán, que obtuvo 53 votos, que representaban un 26,91% de las cuotas de participación del complejo.

La candidatura de Elena Gil obtuvo 48 votos, que representaban un 15,83% de las cuotas de participación.

La candidatura de Leticia Carbajo obtuvo 30 votos, que representaban un 10,19% de las cuotas de participación.

Hubo 2 abstenciones, que representaban un 0,34% de las cuotas de participación del complejo.

En relación a la elección de vicepresidente, comenta la administradora que a pesar de que los Estatutos únicamente le otorgan una función de sustitución del presidente en caso de vacante o enfermedad del presidente, tradicionalmente, al menos en las Comunidades de Fase I y II, se había invitado al vicepresidente a asistir a las reuniones de la junta directiva para que estuviera al día de todo. Se presentaron las siguientes candidaturas:

1. Leticia Carbajo
2. Fermín Pineda
3. Marimar Keim
4. Edmundo Gutiérrez

En la votación digital,

La candidatura de Leticia Carbajo obtuvo 58 votos*, que representaban un 30,20% de las cuotas de participación.

La candidatura de Fermín obtuvo 58 votos, que representaban un 16,45% de las cuotas de participación.

La candidatura de Marimar obtuvo 11 votos, que representaban un 5,63% de las cuotas de participación.

La candidatura de Edmundo obtuvo 10 votos, que representaban un 2,33% de las cuotas de participación.

Abstenciones: 2, que representaban un 0,28%.

Dada la falta de mayoría de votos y de coeficientes que se presentó inicialmente en la votación digital (en virtud de la cual se produjo un empate a 58 puntos entre Fermín y Leticia*), se sometió nuevamente a votación la elección de vicepresidente, esta vez entre Leticia y Fermín únicamente.

Sometido nuevamente a votación, se obtuvieron los siguientes resultados:

La candidatura de Fermín obtuvo 62 votos, que representaban un 18,03% de las cuotas de participación.

La candidatura de Leticia obtuvo 76 votos, que representaban un 36,57% de las cuotas de participación. S

*Se pone de manifiesto no obstante, que tenida en cuenta la votación de aquella propietaria que por problemas técnicos no pudo votar y lo hizo mediante correo electrónico, se comprueba que, efectivamente, en la primera votación la candidatura de Leticia ya resultó la más votada (59 votos).

Resultó por tanto elegida vicepresidenta, Leticia.

En relación a la elección de los dos vocales, se presentaron las siguientes candidaturas:

1. Fermín Pineda
2. David Martín
3. Ana Ruiz
4. Edmundo Gutiérrez
5. Marimar Keim
6. Rosa Sánchez

La candidatura de David Martín obtuvo 68 votos, que representaban un 34,85% de las cuotas de participación.

La candidatura de Fermín Pineda obtuvo 61 votos, que representaban un 27,92% de las cuotas de participación.

La candidatura de Marimar Keim obtuvo 44 votos, que representaban un 14,94% de las cuotas de participación.

La candidatura de Ana Ruiz obtuvo 33 votos, que representaban un 9,33% de las cuotas de participación.

La candidatura de Rosa Sánchez obtuvo 30 votos, que representaban un 10,44% de las cuotas de participación.

La candidatura de Edmundo Gutiérrez obtuvo 10 votos, que representaban un 2,17% de las cuotas de participación.

No hubo abstenciones.

Se consideraron elegidos vocales del Complejo a D. Fermín Pineda y a D. David Martín.

D. Martín Ivars Duro manifiesta de forma expresa a la suscribiente su voluntad de salvar el voto con el objeto de poder impugnar el acuerdo que se adopte, dado que la aplicación informática no prevé esta posibilidad.

4.- Autorización de apertura de cuenta corriente.

Se somete a votación la autorización al presidente y al Secretario-Administrador para abrir una cuenta corriente a nombre del Complejo en la entidad Banco Sabadell, que es donde actualmente tienen cuenta las dos fases.

Sometido a votación, se obtuvieron los siguientes resultados:

Votos a favor: 133 votos y 53,10% de participación.

Votos en contra: No hubo.

Abstenciones: 4, con un 1,00%.

D. Martín Ivars Duro manifiesta de forma expresa a la suscribiente su voluntad de salvar el voto con el objeto de poder impugnar el acuerdo que se adopte, dado que la aplicación informática no prevé esta posibilidad.

Se considera otorgada la autorización propuesta.

5.- Autorización para la solicitud de CIF y alta como empleador.

Se somete a votación la autorización al presidente y al Secretario-Administrador para solicitar un CIF para el Complejo y para darlo de alta como empleador en la Seguridad Social.

Sometido a votación, se obtuvieron los siguientes resultados:

Votos a favor: 125 votos y 50,45% de cuotas de participación.

Votos en contra: No hubo.

Abstenciones: 3 votos y 1,5% de cuotas de participación.

D. Martín Ivars Duro manifiesta de forma expresa a la suscribiente su voluntad de salvar el voto con el objeto de poder impugnar el acuerdo que se adopte, dado que la aplicación informática no prevé esta posibilidad.

La autorización propuesta se considera aprobada.

6.- Autorización para la legalización del libro de actas en el Registro de la Propiedad.

Se somete a votación la autorización al presidente y al Secretario Administrador para la adquisición de un libro de actas y para proceder a su legalización en el Registro de la Propiedad. En ese libro se harán constar las actas de todas las reuniones que se celebren.

Sometido a votación, se obtuvieron los siguientes resultados:

Votos a favor: 124 votos y 51,6% participación.

Votos en contra: No hubo.

Abstenciones: 1voto y 0,12 %participación.

D. Martín Ivars Duro manifiesta de forma expresa a la suscribiente su voluntad de salvar el voto con el objeto de poder impugnar el acuerdo que se adopte, dado que la aplicación informática no prevé esta posibilidad.

La autorización propuesta se considera aprobada.

7.- Creación de un fondo de maniobra provisional.

Se explica que en un primer momento se pensó en la creación de un fondo de maniobra provisional para sufragar gastos como la compra de libro, la legalización de éste...

Pero viendo que los gastos serían escasos, y el trabajo que ocasionaría girar tantos recibos por un importe tan escaso, se propone que sea la propia administración la que adelante el importe necesario, y que una vez puesto en marcha, se pasen los correspondientes importes al cobro.

Manifestada la conformidad de los asistentes, el asunto finalmente por tanto, no se somete a votación.

8.- Aprobación de presupuesto (a ejecutar desde el momento en que se realice el traspaso desde las Fases).

La puesta en funcionamiento del Complejo requiere tener aprobado un presupuesto de ingresos y gastos, que lógicamente no va a aplicarse hasta que se produzca la completa cesión de líquido y competencias por parte de las comunidades de Fase I y Fase II.

La idea ha sido crear un presupuesto similar al que ha venido aplicándose en las dos fases, para que las cuotas se vean alteradas lo mínimo posible.

No obstante, algunos portales inevitablemente experimentan una subida de cuotas, debido a su mayor cuota de participación en el complejo.

No obstante, la aprobación de este presupuesto conllevará que, por primera vez desde que se creara Sol Andalusí, propietarios que tengan coeficientes de participación similares en las dos fases, pagarán cuotas similares en cuanto a gastos generales.

Sometido a votación la aprobación del presupuesto propuesto, se produjeron los siguientes resultados:

A favor de la aprobación: 102 votos y 32,90% de las cuotas de participación.

En contra de la aprobación: 15 votos y 16,56% de las cuotas de participación.

Abstenciones: 1 voto y 0,25% de las cuotas de participación.

D. Martín Ivars Duro manifiesta de forma expresa a la suscribiente su voluntad de salvar el voto con el objeto de poder impugnar el acuerdo que se adopte, dado que la aplicación informática no prevé esta posibilidad.

El presupuesto propuesto se considera aprobado.

Se reproduce a continuación el presupuesto objeto de aprobación:

GASTOS GENERALES COMPLEJO	General
<i>Nóminas trabajadores</i>	197000,00
<i>Seguros sociales</i>	81000,00
<i>Renting vehículo</i>	4100,00
<i>Alquiler maquinaria</i>	800,00
<i>Desinfección y desinsectación</i>	3230,00
<i>Prevención riesgos laborales</i>	970,00
<i>Mantenimiento instalaciones y sistema video vigilancia</i>	3800,00
<i>Seguridad</i>	183850,00
<i>Productos piscina</i>	17650,00
<i>Mantenimiento depuradora</i>	7600,00
<i>Compra de materiales, suministros y recambios ferretería/jardinería/electricidad/pinturas</i>	13500,00
<i>Análisis aguas</i>	600,00
<i>Productos limpieza</i>	300,00
<i>Gastos varios (Accesorios ocio, comida Navidad trabajadores, deportes, accesorios tráfico, gastos juntas...)</i>	7400,00
<i>Teléfono</i>	500,00
<i>Asesoría</i>	40000,00
<i>Material oficina</i>	700,00

Correo / Citypack	2500,00
Retenciones IRPF	24000,00
Otros servicios relacionados con el mantenimiento/repares	6800,00
Gastos bancarios	450,00
Consumo eléctrico	17000,00
Consumo agua	1700,00
Aquaservice	1200,00
Agua riego	20000,00
Uniformes	3500,00
Otros servicios digitales (hosting web, dominio, licencias programas...)	3500,00
Gasolina	4000,00
Socorrismo	35000,00
Control de aves	3600,00
SUBTOTAL GASTOS GENERALES	686.250,00
FONDO DE RESERVA (incluye 17.500 euros de seguro)	84415,00
SERVICIOS MÉDICOS	
Servicios médicos	25000,00
SUBTOTAL SERVICIOS MÉDICOS	25000,00
TOTALES GASTOS GRALES + SERV MÉDICOS + FONDO DE RESERVA	795665,00
INGRESOS GRALES	
Pool bar	5400,00
Pádel	850,00
TOTAL	6250,00
GASTOS GENERALES POR PORTALES	
EDIFICIO CENTRAL	27850,00
Repuestos y reparaciones	2200,00
Suministros	17880,00
Mantenimiento instalaciones	7770,00
MEDINA	4800,00
Repuestos y reparaciones	380,00
Suministros	3080,00
Mantenimiento instalaciones	1340,00
MEZQUITA	5400,00
Repuestos y reparaciones	430,00,00
Suministros	3470,00
Mantenimiento instalaciones	1500,00
ALHAMBRA	4800,00
Repuestos y reparaciones	380,00
Suministros	3080,00
Mantenimiento instalaciones	1340,00
TORRE DEL ORO	8000,00
Repuestos y reparaciones	630,00
Suministros	5140,00
Mantenimiento instalaciones	2230,00
BUNGALOWS	200,00
Repuestos y reparaciones	200,00
PISOS PILOTO	200,00

<i>Repuestos y reparaciones</i>	200,00
POTAL 1	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 2	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 3	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 4	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 5	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 6	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 7	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 8	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 9	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 10	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 11	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 12	35000,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	17000,00
<i>Suministros</i>	12000,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	6000,00
POTAL 14	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00
<i>Mantenimiento instalaciones</i>	1060,00
POTAL 15	3800,00
<i>Repuestos y reparaciones</i>	300,00
<i>Suministros</i>	2440,00

Mantenimiento instalaciones	1060,00
GARAJE 200	1000,00
Repuestos y reparaciones	600,00
Suministros	300,00
Mantenimiento instalaciones	100,00
GARAJE 210	800,00
Repuestos y reparaciones	500,00
Suministros	200,00
Mantenimiento instalaciones	100,00
TRASTEROS P12	500,00
Repuestos y reparaciones	300,00
Suministros	150,00
Mantenimiento instalaciones	50,00
GARAJE 14-15	800,00
Repuestos y reparaciones	500,00
Suministros	200,00
Mantenimiento instalaciones	100,00
TANATORIO	200,00
Repuestos y reparaciones	200,00
DEPÓSITO 500	200,00
Repuestos y reparaciones	180,00
Suministros	20,00
TOTAL GASTOS PORTALES	139.150,00

9.- RUEGOS

Y PREGUNTAS.

No se produjeron.

Y sin más asuntos que tratar, se cerró la sesión cuando eran las 14:40 horas del día 13 de abril de 2024.

Fdo. La Secretaria-Administradora

Fdo. El presidente