

ACTA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA 23/10/2024

C. P. SOL ANDALUSÍ FASE II

En Alhaurín de la Torre, siendo las 20:00 horas del día 23 de octubre de 2024, en el Edificio del Teatro de la Urbanización Sol Andalusi, se reúnen, habiendo sido convocados por la presidenta, en segunda convocatoria, los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D^a. Elena Gil Tarancón, y actuando como Secretaria-Administradora D^a. Marina Huertas del Villar, a fin de celebrar Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios Sol Andalusi Fase II, conforme al siguiente

ORDEN DEL DÍA

1.- Aprobación de cuentas del ejercicio anterior. Liquidación de deudas.

2.- Regularización de la situación de la urbanización Sol Andalusi mediante la cesión al Complejo inmobiliario Sol Andalusi de la competencia para gestionar los aspectos que hasta ahora se gestionaban por las Comunidades de Propietarios de las Fases.

Este acuerdo incluye: Traspaso del líquido comunitario a la cuenta del Complejo Inmobiliario Sol Andalusi en la proporción que corresponde a la Fase II, cesión de trabajadores al Complejo Inmobiliario Sol Andalusi, cesión de competencias de gestión de patrimonio comunitario al Complejo Inmobiliario Sol Andalusi, cesión de deudas y créditos comunitarios al Complejo Inmobiliario Sol Andalusi, autorización para subrogación en la posición de créditos litigiosos, cesión de contratos, derechos y obligaciones al Complejo Inmobiliario Sol Andalusi, extinción de la Comunidad de propietarios Sol Andalusi Fase II y solicitud de cierre de libro en el Registro de la propiedad. Autorización, cuando ello sea posible, para cierre de cuenta bancaria, baja de CIF y Seguridad Social.

3.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Al inicio de la reunión, se encuentran presentes o representados los siguientes propietarios:

Inmueble	Coficiente	Propietario	Representado por
P01 N2A	0,619	Bakker, Remco	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P01 N2B	1,396	Vargas Alarcón, Patricia	Alarcón, Ana
P01 N3A	1,125	La Rosa, Francesco y Meier, Andrea	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P02 N2A	0,696	Van den Koedijk, Maria Cornelia H	
P02 N2B	0,727	Gil Tarancón, Elena y van Groenewoud, Pieter	
P02 N3A	0,568	Nacken, Jozef María y Ligtvoet, Angelique	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P02 N3B	0,694	Pineda González, Fermín	
P02 N4A	0,727	Brouwer, Vincent y Annerieke Andrea	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P03 N2A	0,764	Debitonto, Matías Guido	Galván Reina, Pablo
P03 N3B	0,892	Habex, Ingrid	Van den Koedijk, Maria Cornelia H

P04 N1B	0,630	Van Kessel, Stefanus Josef	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P04 N3A	0,612	Olmedo Casares, Carolina y Reyes Cano, Rafael	Ruiz Romero, Ana
P04 N3B	0,678	Ivars Duro, Martín y Olmedo Casares, Victoria	Ruiz Romero, Ana
P04 N4A	0,610	Olmedo Casares, Cristina	Ruiz Romero, Ana
P05 N2A	0,714	Venus Bas	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P05 N2F	0,740	Rueda Fernández, Mariluz y Gallo, Paolo	
P05 N3A	0,544	Chaykina, Nina	
P05 N3F	0,674	Merchán Rodrigo, Juan Francisco	
P05 N4C	0,266	Fernández Oceja, Jesús	
P06 N3A	0,639	Olmedo, Ignacio, Santos, Rubén y Pitter, Carlo	Ruiz Romero, Ana
P08 N1F	0,824	Fuillerat González, Yolanda y Gallego Ruiz, Fran	
P08 N2A	0,700	Wright, Nicholas Christopher Felix	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P08 N3A	0,612	AMSG SIGLO XXI S.L.	Sigal, Alberto
P08 N3D	0,361	Bandera Vicario, Mario	Molegraaf, Henk
P08 N4A	0,641	Carrillo Cuadra, Diego Francisco	Gallo, Paolo
P08 N4E	0,524	Galván Reina, Pablo	
P09 N1A	0,557	Carbajo, Laeticia	
P09 N2A	0,630	Lankhaar, Ko	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P09 N2B	0,573	Arhipenko, Alla	
P09 N3A	0,663	Buijse, Jacobus Bastiaan	Wildschut, Ronald
P10 N1A	0,588	Wildschut, Ronald	
P10 N1B	0,614	Ruiz Romero, Ana	
P10 N2B	0,553	Gutiérrez Estrada, Edmundo	Galván Reina, Pablo
P10 N3AB	1,238	Vida Fina S.L. (Coor Bloom)	Wildschut, Ronald
P11 N1B	0,656	Donaire Martínez, Álvaro	Hernández Galán, Jose Manuel
P11 N1E	0,293	Dubois, Lucie	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P11 N2D	0,394	Pérez Yuste, Carmen	
P12 N1A	0,289	Palencia Esteban, Juan Carlos y Rey Ruiz, Benita	Galván Reina, Pablo

P12 N1D	0,315	Muñoz Bandera, Isabel	Galván Reina, Pablo
P12 N1E	0,315	López-Chicheri, Eduardo y Casares Tejada, Lola	Galván Reina, Pablo
P12 N1F	0,313	Casares Morales, Marina	Ekefall Alcántara, Cristina
P12 N1G	0,322	Ekefall Alcántara, Cristina	
P12 N2A	0,722	Servicios Funerarios Casa Calderón	Hernández Galán, Jose Manuel
P12 N2B	0,315	Ruiz Vegas, Rafael	Hernández Galán, Jose Manuel
P12 N2C	0,308	Carrillo Cuadra, M ^a del Carmen	Gallo, Paolo
P12 N2D	0,315	Cantarero Jiménez, Francisco Salvador	Hernández Galán, Jose Manuel
P12 N2E	0,436	Familia Cantarero Atencia S.L.	Hernández Galán, Jose Manuel
P12 N2J	0,315	Rodríguez Somodevilla, Antonio	
P12 N2L	0,313	Ruiz Jiménez, Jose Antonio y Cantarero, Rosario	Hernández Galán, Jose Manuel
P12 N3B	0,482	Cordero González, Lourdes	Galván Reina, Pablo
P12 N3C	0,489	Cordero González, María Remedios	Galván Reina, Pablo
P12 N3G	0,485	Illanes López, Miguel	
P12 N3J	0,507	Molegraaf, Henk y Vicario Florido, M. Carmen	
P12 N3K	0,410	Cáceres Cantero, Antonio y Guerra Payán, Carmen	Hernández Galán, Jose Manuel
P12 N4H	0,304	Martín Sánchez, Miguel y Ortega Fernández, Josefa	
P12 N4J	0,306	Cheghannou, Hanan	Galván Reina, Pablo
P12 N4L	0,306	Martín Ortega, Mónica	Martín Sánchez, Miguel
P14 N1B	1,053	Saburido Gómez, Javier y Miranda Botello, Estefanía	
P14 N2A	0,518	Mayorga Ramos, Diego	
P14 N3A	0,608	CONSORCI CATALA ADMINISTRACIO PATRIMONIAL	Salguero, Carmina
P15 N3A	0,676	Drager, Anne Marie Caroline	Van den Koedijk, Maria Cornelia H
P15 N3B	0,636	Ramírez Sánchez, Cristina	Hernández Galán, Jose Manuel
PARKING 33	0,348	Fernández González, Leandro	Hernández Galán, Jose Manuel
PARKING 38	0,799	G y G Real Estate Smart Investment S.L.	Galván Reina, Pablo

PARKING 90	0,097	López Clavijo, María Inmaculada	Galván Reina, Pablo
PARKING 115	0,198	Camacho Reyes, Martín y Sánchez Jiménez, Rosa	
TRASTERO 307	0,022	Tapia Abad, Aurora	Fernández Oceja, Jesús
TRASTERO 424	0,029	Única Guirado, Elisabeth	Galván Reina, Pablo
TANATORIO	0,509	Grupo Sur Gestiones Funerarias SL	Hernández Galán, Jose Manuel

Se encontraban privados del derecho de voto los propietarios relacionados en el punto primero, a excepción de los propietarios del local compartido del portal 12, que debido a las divergencias con el Registro de la Propiedad, y en tanto la situación se aclara, no han sido privados del derecho de voto.

Abierta la sesión, tomó la palabra la administración, que explicó, en primer lugar que la celebración de estas juntas se había demorado debido a algunos inconvenientes que se habían encontrado en el camino, pero que poco a poco se habían ido solventando. Así, se explicó que, entre otras cuestiones, había sido necesario acordar con el registro de la propiedad la forma de proceder con los libros de actas.

Se expuso que los puntos del orden del día se habían limitado a dar cuenta de los gastos e ingresos del último periodo, a liquidar las deudas pendientes para su reclamación judicial, así como a la aprobación de la clausura de la comunidad de Fase propiamente dicha.

Se manifestó que a pesar de que efectivamente había muchos asuntos importantes que tratar, carecía de sentido seguir adoptando acuerdos por cada una de las fases, que siempre se referían a elementos del complejo y que podrían ser objeto de impugnación.

Este fue el caso del acuerdo adoptado el año pasado para la instalación de los tornos en las piscinas. Tal y como se anunció, el asunto se sometió a aprobación en las dos fases con la idea de no cercenar los derechos de decisión de todos los propietarios. A pesar de que en conjunto el acuerdo fue mayoritario en favor del sí, hubo una propietaria de fase 2 que impugnó el acuerdo mediante demanda judicial, al no haberse adoptado por mayoría de votos y mayoría de coeficientes en la Fase II...

Con el objeto de comenzar a funcionar de una vez por todas como un único complejo, según se establece en los Estatutos y en las escrituras de propiedad de todos los vecinos, se había dado prioridad a regularizar la situación jurídica de la comunidad.

Concluida la explicación inicial, se pasaron a tratar los puntos del Orden del Día.

1.- Aprobación de cuentas del ejercicio anterior. Liquidación de deudas.

Empezó la administración explicando que, debido un error administrativo, en un primer momento, se envió un informe de gastos que se iniciaba en mayo de 2023 (desde que se celebró la última junta ordinaria), con el pensamiento de que las cuentas entonces se aprobaron hasta dicha fecha. Detectado el error, puesto que las cuentas aprobadas entonces concluían a 31 de diciembre, se remitió el informe completo que hoy será objeto de análisis.

Se explicó que el ejercicio comenzó con 350.507,22 euros, que los recibos emitidos en el periodo habían sumado 832.891,00 €, y que el importe realmente cobrado era de 805.262,08 €.

Se explicaron los ingresos extra por importe de 6.830,88 euros (generalmente pagos rechazados por haberse cobrado por error) y se hizo un repaso por los gastos desglosados que aparecían en el informe y que sumaban 1.062.485,51 euros.

Se explicó que los gastos habían sido superiores a los ingresos debido a gastos extraordinarios como:

Las nuevas inspecciones técnicas de los ascensores: 1280 euros

Trabajos en la piscina: 26.257,00 €

Obras P12 y otras: 13.485,46 €

Ventanas P12: 11.848,10 €

El torno de acceso a la piscina, del que se habían abonado 4.458,85 €

La compra de las tumbonas y sombrillas de la piscina, que supusieron 4.491,52 €

Compra de sillas: 933,52 €

Ascensores P12: 12.776,50 €

Pagos pendientes de asesoría de edificación: 15.070 €

Diferentes obras de construcción y reparación: 110.956,75 €

A lo que había que añadir la subida generalizada de salarios de trabajadores.

Se explicó que, en cualquier caso, los gastos de la fase habían resultado superiores a los ingresos y que esta situación no resultaba viable. Se advirtió de la necesidad de reducir los gastos o, en las próximas reuniones, subir las cuotas.

No obstante, se explicó que con el funcionamiento del complejo, al unificar contratos y reducir duplicidades, se esperaba reducir gastos.

En cuanto a la liquidación de los morosos, se explicó que, como cada año, se liquidarían las deudas para poder proceder a su reclamación judicial, leyéndose la relación de propietarios morosos y las deudas de cada uno de ellos:

-CASARES MOLINA, MARINA (526,96€)

-LOCAL 2 PORTAL 12 (1.170,31€)

-ONARIX INTERNACIONAL, S.L. (3.631,13€)

-MORENO NAVARRO, IVÁN (832,23€)

-PAGANO, M^a ÁNGELA (267,98€)

-PAVAL INVERSIONES SLU (310,65€)

-PUBEXT 2000, S.L (14.299,95€)

-SOL ANDALUSÍ COSTA DEL SOL, SA (2.687,52€)

-RHYS MAINWARING, THOMAS (1.087,84€)

-SWIERCZYNSKA, AGNIESZKA (974,87€)

Sometido a votación el primer punto del orden del día, se obtuvo el siguiente resultado:

A favor de la aprobación de las cuentas y la liquidación de deudas:

VOTOS: 51

COEFICIENTE: 71.27%

En contra de la aprobación de cuentas y liquidación de deudas:

VOTOS: 8
COEFICIENTE: 11.60%

Abstenciones:
VOTOS: 10
COEFICIENTE: 17.14%

El acuerdo fue aprobado por mayoría.

2.- Regularización de la situación de la urbanización Sol Andalusí mediante la cesión al Complejo inmobiliario Sol Andalusí de la competencia para gestionar los aspectos que hasta ahora se gestionaban por las Comunidades de Propietarios de las Fases.

Se explicó que el pasado 13 de abril de 2024 se acordó la creación del Complejo Sol Andalusí.

Como se había hecho en reuniones anteriores se reiteró lo siguiente:

“La urbanización Sol Andalusí se creó originalmente como un único complejo inmobiliario, en el que se aprobaron unos estatutos que se inscribieron en el Registro de la propiedad, constando inscritos además en cada uno de los inmuebles que conforman el complejo.

Sin embargo, como la Fase I se construyó primero, y la Fase II no estaba terminada, pues para poder poner en funcionamiento los servicios se constituyó la Comunidad de Propietarios Fase I.

Pero realmente, los coeficientes de participación de las viviendas (de todas las del complejo) están referidos al complejo, porque no existen elementos comunes a los propietarios de Fase I ni de Fase II en escrituras.

De ahí los problemas que se han generado durante años al ir adoptando acuerdos, cada una de las fases, en relación a bienes que, bajo la apariencia de pertenecer a una de las fases únicamente, pertenecían, en realidad a los propietarios de todo el complejo.

No existen unas cuotas de participación reales de Fase I o Fase II, sino que lo que se ha hecho es hacer una regla de tres para calcular qué cuota de participación tendría cada vivienda.

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

Los estatutos vigentes también hablan de una única junta directiva y de un único presidente para todo el complejo.”

Por ello, se reiteró, este acuerdo se hace imprescindible para concluir con el proceso que iniciamos en el mes de abril.”

A continuación, se pasó a detallar todo lo que el acuerdo que se sometía a votación, implicaba:

Traspaso del líquido comunitario a la cuenta del Complejo Inmobiliario Sol Andalusí en la proporción que corresponde a cada una de las fases.

Se explicó que ese traspaso se va a llevar a cabo de forma progresiva, en tanto se vayan traspasando contratos, trabajadores..., y que los importes se irían traspasando siempre en la proporción que cada una de las fases tiene en el complejo inmobiliario, y con la supervisión y visto bueno de cada uno de los presidentes.

El objetivo final es que las cuentas de las fases se queden sin movimientos y poder cerrarlas.

En caso de que en alguna de las fases sobrara algún importe, porque la otra hubiera aportado todos sus fondos, se compensaría el sobrante con cuotas futuras.

Cesión de trabajadores al Complejo Inmobiliario Sol Andalusí,

Se explicó que esta cesión no debe perjudicar a los trabajadores, que mantendrán, en la medida de lo posible, su antigüedad y los derechos adquiridos. Se explicó que la idea era que esta subrogación se realizara de todos los trabajadores a la vez.

Cesión de competencias de gestión de patrimonio comunitario al Complejo Inmobiliario Sol Andalusí.

Se explicó que esto implicaba que desde ese momento sería la junta general del complejo la que decidiera sobre los bienes comunitarios y la junta directiva del complejo la que gestionara todo, conforme establecen los estatutos.

Cesión de deudas y créditos comunitarios al Complejo Inmobiliario Sol Andalusí.

Se señaló que esto permitiría al complejo subrogarse en los créditos que tengan las Comunidades de Propietarios de Fase I y Fase II frente a propietarios morosos o frente a terceros.

Autorización para subrogación en la posición de créditos litigiosos.

Se explicó que esto permitiría al complejo subrogarse como demandante o demandado en los procedimientos judiciales abiertos en las fases.

Cesión de contratos, derechos y obligaciones al Complejo Inmobiliario Sol Andalusí.

Se explicó que esto permitiría cambiar la titularidad de contratos como el de suministro eléctrico, de agua mantenimiento depuradora, renting, mantenimiento ascensores, desinsectación, prevención de riesgos, mantenimiento de sistema de videovigilancia y sistema de control de accesos, análisis de laboratorio, teléfonos, administración, correos (citypack), servicios médicos, seguros, aquaservice, agua de riego, hosting, certificado digital, licencias informáticas, dominio web, socorrismo, control de aves, seguridad, limpieza de baños...

Se explica que todos estos cambios van a hacerse progresivamente, con lo que muy posiblemente se dilatarán en el tiempo.

Extinción de la Comunidad de propietarios Sol Andalusí Fase II.

Se explicó que esto supondría manifestar la voluntad de acabar con esta situación irregular y comenzar, de una vez por todas, a funcionar como una única entidad.

Solicitud de cierre de libro de actas en el Registro de la propiedad.

Se señaló que esta era una de las cuestiones necesarias para poder regularizar la situación en el registro de la propiedad, en el que actualmente constan dos libros diferentes para la comunidad de bienes. (Fase I y Fase II).

Autorización, cuando ello sea posible, para cierre de cuenta bancaria, baja de CIF y Seguridad Social.

Se señaló que cuando todo esto estuviera arreglado, llegaría el momento de cerrar la cuenta bancaria, dar de baja el CIF y dar de baja a la CP Fase II de la seguridad social como empleadora.

Sometido a votación se obtuvieron los siguientes resultados:

A favor:

VOTOS: 54

COEFICIENTE: 76.95%

En contra:

VOTOS: 12

COEFICIENTE: 18.82%

Abstenciones:

VOTOS: 3

COEFICIENTE: 4,22%

El acuerdo fue aprobado por mayoría de votos.

3.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

- Una vecina solicita que se expliquen a los asistentes los expedientes de fraude incoados por Aqualauro frente a las dos comunidades de propietarios. Se explica que efectivamente, en días pasados se ha recibido incoación de tres expedientes de fraude frente a las comunidades: uno por cada una de las piscinas y otro por el almacén.

Se explica que, al parecer, hasta el año 2015 existía a la entrada de la urbanización un contador totalizador, de forma que, se facturaba a la comunidad la diferencia entre la suma de los contadores individuales y la cantidad contabilizada por el totalizador.

En el año 2015, a raíz de darse de alta un totalizador del edificio central, al parecer Aqualauro, de forma totalmente unilateral y sin previa comunicación a las comunidades, deja de contabilizar el agua consumida por el totalizador.

Hace unos meses, operarios de Aqualauro se personaron en las instalaciones y se percataron de que el agua consumida por las piscinas y por el almacén no estaba contabilizada por ningún contador, porque en principio se contabilizaban por el totalizador, y no tenían contador propio.

Posteriormente se han recibido tres expedientes de fraude en los que se reclamaban los siguientes importes:

- 47.511,29 €, por la piscina de Fase II.
- 47.511,29 €, por la piscina de Fase I.
- 9.433,08 €, por el almacén.

Se han presentado alegaciones y se han mantenido reuniones con dirigentes de la entidad con el objetivo de rebajar los importes a reclamar, teniendo en cuenta que, efectivamente, se ha consumido agua no contabilizada, pero que ello se ha debido a la actuación unilateral de la empresa de agua.

Y sin más asuntos que tratar, siendo las 21:30 horas del 23 de octubre de 2024, agradeciendo la presencia de todos los asistentes y la gran labor desarrollada por la hasta ahora presidenta y por el resto de miembros de la junta directiva, se cerró la sesión.

Fdo. La Secretaria Administradora

Fdo. La presidenta