

En la ciudad de Barcelona, siendo las 20:15 horas del día 30 de Abril de 2015.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (23 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**, en el Centro Cívico La Cadena.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 35,6676 %, se constituyen en Junta **General Ordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2014.
- 2º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 3º Renovación cargos junta.
- 4º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 5º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Aprobar el cambio en la escritura de división horizontal para incluir el piso 1º1ª (portería).
- 7º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, una vez cotejadas las cuentas presentadas por el secretario Administrador con los pagos efectuados, son aprobadas por mayoría de los asistentes, existiendo un saldo en contra de la comunidad de **17.475,56€**, a los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Con relación al segundo punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario – Administrador para el ejercicio 2015 el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes. Para hacer frente a dicho presupuesto, se acuerda por unanimidad de los asistentes mantener la misma cuota **TRIMESTRAL**.

Con relación al tercer punto del orden del día, se nombra en el cargo de presidente a **DON LOPE GARCIA VERDUGO**, propietario del piso 4º 1ª. Como Vicepresidenta se nombra a **DON ANGEL PULIDO ALBERO** de la entidad 4º 2ª. El de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. D. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

En cuanto al cuarto punto del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes que existen los siguientes deudores con la comunidad.

Propiedad del 1º 3ª	2.787,74 €
Propiedad del 3º 2ª	1.066,30 €
Propiedad del 5º 1ª	966,30 €
Propiedad del 5º 3ª	1.166,08 €
Propiedad del 5º 4ª	4.484,85 €
Propiedad del 6º 7ª	4.252,72 €
Parking	31.409,61 €

Se explica que se está intentando llegar a acuerdos con todos los propietarios con cantidades pendientes y que dichos acuerdos se harán todos en el juzgado.

Igualmente el propietario del 6º7ª estando presente en la reunión comenta que está haciendo los pagos de acuerdo a sus posibilidades.



Se acuerda por unanimidad de los asistentes que, como medida de persuasión para los futuros propietarios deudores, siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Igualmente se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 15% anual desde que se devengaron, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

En cuanto al quinto punto del orden del día, sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes **APROBAR LA LIQUIDACION** de la deuda que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

SALDO PENDIENTE A FECHA 31/12/ 2014

Propiedad del 1º 3ª	2.787,74 €
Propiedad del 3º 2ª	1.066,30 €
Propiedad del 5º 1ª	966,30 €
Propiedad del 5º 3ª	1.166,08 €
Propiedad del 5º 4ª	4.484,85 €
Propiedad del 6º 7ª	4.252,72 €
Parking	31.409,61 €

A los propietarios deudores que estén haciendo ingresos por acuerdos tomados, no se procederá judicialmente siempre y cuando se respeten los acuerdos y se cumplan con los mismos.

A estas cantidades deberán sumarse los gastos extrajudiciales que por motivo de esta reclamación, se devenguen o se hayan devengado, al no tener que cargar la Comunidad de Propietarios con los gastos derivados de las reclamaciones a propietarios morosos. A tal fin el Sr. Secretario Administrador efectuará los cálculos necesarios para concretar la cantidad total a pagar por cada uno de los propietarios morosos, cantidad total cuya liquidación se aprueba por la unanimidad de los asistentes.

También se acuerda por unanimidad autorizar, en concepto de Honorarios del Secretario-Administrador una cuota única de 60 € más IVA por cada propietario deudor de la Comunidad por el que se efectúen gestiones de cobro al aprobarse la liquidación de la deuda y aprobar la reclamación. Dichos gastos serán abonados por los propietarios deudores.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes se requiera a los deudores en la medida en la que se les pueda localizar por buro fax o, en caso contrario, colocando notificación del acuerdo en el tablón de anuncios o lugar visible al efecto existente en la finca e introduciendo copia del acta de la presente por debajo de la puerta de su propiedad, para que procedan al pago de las cantidades adeudadas en el plazo máximo de quince días, mediante su entrega al Sr. Secretario

Administrador, **ÍNTEGRAMENTE y en METALICO**, procediendo, caso de no efectuarlo, a exigirlo por la vía judicial, sin necesidad de más requerimiento.

A tal efecto se faculta al Sr. Presidente, al Sr. Vicepresidente y, en última instancia, al Sr. Secretario Administrador, indistintamente, para que efectúen dicha reclamación, actuando utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, procediendo, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y otro, al nombramiento de los mismos, otorgando los poderes necesarios o haciendo servir los otorgados por Presidentes anteriores.

En el sexto punto del orden del día, se comenta que la intención es conseguir la segregación del piso portería y que es propiedad de la comunidad.

Con éste trámite se obtendría la documentación necesaria para poder alquilar o vender el mismo.

En este punto y una vez los propietarios asistentes a la reunión han expuesto sus puntos de vista, se pone a votación hacer dicho trámite, quedando aprobado por unanimidad de los asistentes.

Puesto a votación la segregación de dicha entidad, realizando un cambio en la escritura de división horizontal de toda la finca, para adicionar el piso 1ª (portería), queda aprobado por unanimidad de los asistentes, quedando dicho acuerdo en la presente acta y pudiendo los propietarios no asistentes a la reunión impugnar dicho acuerdo en los tribunales.

Queda igualmente aprobado un presupuesto para hacer dicho trámite por parte del arquitecto D. Antonio Villarejo por un importe de 749,84 € mas el IVA correspondiente, a esta partida se deberá añadir el coste de notaria correspondiente.

En ruegos y preguntas, se comenta que actualmente el presidente saliente está en la comisión de obras de la mancomunidad.

En el momento que se sepa del código pintura de la fachada se informará a todos los propietarios.

En cuanto a las obras que están realizando en la vivienda del 6º se ruega que cuando acaben limpien el patio, ya que lo han dejado bastante sucio.

Se autoriza al presidente para que estudie y cambie si lo considera necesario el servicio de limpieza. Se exigirá un seguimiento del servicio, ya que actualmente no existe.

Se comenta que existen tres juegos de llaves de las zonas comunitarias y que están en poder del presidente, vicepresidente y administrador.

Igualmente se recuerda que las rejas deben quedar siempre cerradas por la seguridad de todos los vecinos.

En cuanto que ORONA, empresa mantenimiento ascensores no tenga llaves de las zonas necesarias para acceder al ascensor, se estudiara la solución.

Se llamará la atención a los inquilinos del local Bar, para que limpien su zona.

Se comunica que faltan plafones en varias plantas, se mandará a una empresa para que revise e instale los mismos, bajo la supervisión del presidente.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21:15 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 de la



Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales, que establece la nueva regulación de la propiedad horizontal, acta que se comunicará a todos los propietarios asistentes o no a la reunión.

Asistentes: Tda.1ª representada, Tda.2ª, 1ª4ª, 1ª6ª, 2ª1ª, 2ª3ª, 2ª5ª, 2ª7ª, 2ª9ª, 3ª1ª, 3ª3ª, 3ª8ª, 3ª9ª, 4ª1ª, 4ª5ª, 4ª7ª, 4ª9ª, 5ª5ª, 5ª6ª, 5ª7ª, 5ª8ª, 6ª4 y 6ª7ª.

