

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 16 de Mayo de 2014.

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 (25 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 36,51 %, se constituyen en Junta **General Ordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2013.
- 2º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 3º Renovación cargos junta.
- Gestión del Administrador.
- 4º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 5º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Aprobación si procede temas pendientes en la comunidad de propietarios.
 - Servicios contratados en la comunidad (limpieza, mantenimientos etc.).
 - Vivienda de la comunidad, soluciones a tomar.
 - Coeficientes de la mancomunidad.
- 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 **6.869,57 €**, a los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Se abstienen los pisos 1º4ª, 1º5ª y 1º8ª.

Se adjunto al acta la relación de pagos pendientes a la empresa TRAC S L.

Con relación al segundo punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario – Administrador para el ejercicio 2014 del siguiente tenor el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes:

01 GASTOS POR COEFICIENTE	
SEGURO DE LA FINCA	2.351,49 €
ALQUILER SALA	30,60 €
RECIBO COMUNIDAD	7.200,00 €
IMPRESOS Y MATERIAL	63,65 €
FONDO RESERVA	13.180,00 €
MANTENIMIENTO EXTINTORES	223,51 €
HONORARIOS ADM.	2.655,96 €
IVA HONORA. ADM.	557,74 €
TOTAL DEL GRUPO	26.262,95 €
02 PARTES IGUALES PISOS	
LIMPIEZA ESCALERA	7.925,64 €
MATERIAL ELECTRICO	76,33 €
MANTENIMIENTO INTERFONO	362,98 €
REPARACION ASCENSORES	258,08 €
MUSA	18,20 €
TELEFONO ASCENSOR	271,75 €
DESINFENCIONES	847,65 €
CONSERVACION ASCENSOR	4.638,23 €
CONSUMO AGUA	539,84 €
CONSUMO ELECTRICO	2.103,12 €
MANTENIMIENTO ANTENA TV.	495,72 €
TOTAL DEL GRUPO	17.537,54 €
TOTAL IMPORTE PAGOS	43.800,49 €

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 SEBASTIA HERREROS AGUI**, propietario del piso 3º 9ª. Como Vicepresidenta se nombra a **DON LOPE GARCIA VERDUGO** de la entidad 4º 1ª. 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.

El cargo del Secretario Administrador se pone a votación ya que algunos de los vecinos consideran que no se ha informado de forma correcta en cuanto al tema de las obras del cerramiento y se solicita que se hagan las cosas con coherencia y razón. En cuanto a la queja de la gestión del administrador, él mismo acepta la crítica, aunque se mantiene en su posición que al final la comunidad tendrá la razón.

También se cuestiona la función y hacer del arquitecto. En este punto la base está en no pedir permiso en su momento a la mancomunidad.

Puesto a votación el cargo del administrador queda aprobado por mayoría con las siguientes abstenciones: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª, Tda.4ª, 1º4ª, 2º8ª y 6º7ª.

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 1º3ª	856,78 €
Propiedad del 5º4ª	4.979,09 €
Propiedad del 6º7ª	3.479,09 €
Parking	22.769,71 €

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.

En este punto toma la palabra el propietario de la entidad 6º7ª dando su versión sobre su situación y actuaciones con el abogado de la que no está de acuerdo.

Explica que se puede usar a la Generalitat en su departamento de conciliación, ahorrando de esta manera abogados y procurador.

También explica que de acuerdo a los importes por los que se demande se necesita o no abogado y procurador. El administrador comunica que es mas fácil que todo esto, solo hay que cumplir y en caso de necesidad no dejar que se llegue a juicio, la comunidad siempre negociara y acordará de forma amistosa.

El administrador informa que el propietario del 6º7ª está realizando pagos parciales de la deuda.

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/ 2013

Propiedad del 5ª	4.979,09 €
Parking	22.769,71 €

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 aprueba autorizar a la Junta entrante para que pueda estudiar y modificar los mantenimientos de la comunidad.
- En cuanto la vivienda de la comunidad, el arquitecto Antonio Villarejo está ya mirando y tramitando la documentación necesarios para conseguir la cedula de habitabilidad. Se comenta la posibilidad de vender dicha vivienda, quedando aplazado este tema para un futuro y teniendo en cuenta que se deberá aprobar por unanimidad de los propietarios.



- c) Se enviará al administrador de la mancomunidad, por burofax, los coeficientes de la mancomunidad en la que queda demostrado que no corresponde a lo que se nos está aplicando. Se pedirán las explicaciones oportunas al administrador de la mancomunidad.

En ruegos y preguntas, se comenta que se debe inspeccionar el sótano para evitar inundaciones por las lluvias.

La reunión de la comunidad se convocará durante el mes de Febrero, como máximo, de ahora en adelante.

También se concretará un día mensual de reunión con los miembros de la junta, y hacer el seguimiento de los temas pendientes.

Con relación a la Tienda 4ª, los actuales inquilinos informan que quieren colocar el aire acondicionado en el patio donde están todos los demás y el propietario del parking no se lo ha permitido. Se comunicará al administrador de la mancomunidad que hable con el propietario del parking y les deje instalar dichos aparatos teniendo en cuenta que es un tema de mancomunidad.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 20:00 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, Tda.2ª, Tda.3ª rep., Tda 4ª rep., 1ª4ª, 1ª6ª, 1ª8ª, 2ª3ª rep., 2ª5ª, 2ª7ª, 2ª8ª, 3ª1ª, 3ª3ª, 3ª8ª, 3ª9ª, 4ª1ª rep., 4ª5ª rep., 4ª7ª, 4ª9ª, 5ª5ª, 5ª8ª, 5ª9ª, 6ª3ª, 6ª4 y 6ª7ª.

