

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:00 horas del día miércoles, 22 de junio de 2022, se reúnen en junta Ordinaria anual y en única convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en Barcelona, C. MINERIA 17, previamente convocados por AVILA RODRIGUEZ. OSCAR, presidente de la comunidad de propietarios, para tratar y decidir sobre los temas que integran el ORDEN DEL DIA detallado a continuación. La reunión se celebra en el vestíbulo de la propia finca. con una asistencia de 14 propietarios en representación de 21 propiedades que suman un coeficiente de 35,945339, según detalle posterior.

## ORDEN DEL DIA

1. **Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2021**
2. **Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.**
3. **Renovación cargos junta.**
4. **Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.**
5. **Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.**
6. **Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.**
7. **Presentación de actuaciones pendientes en la comunidad, presupuestos, forma de financiación. Creación de juntas de obras para su estudio, si fuera el caso.**
8. **Ruegos y preguntas**

Asisten a la reunión los siguientes propietarios personalmente o por representación legal o voluntaria, según lo dispuesto en el artículo 15 de la ley de propiedad horizontal:

PISO	PROPIETARIO	DELEGADO	COEF.	¿VOTA?
Tda.1ª	LOPEZ MARQUEZ. REMEI	CASAS MIGUEL. JORGE	0,466666	Sí
Tda.2ª	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL	CASAS MIGUEL. JORGE	0,468000	Sí
1º3ª	ROBERTO RODRIGUEZ DIAZ		1,842667	Sí
1º6ª	LARROYA IBÁÑEZ. JUAN		1,842667	Sí
1º8ª	BRIONES FERNANDEZ. ROBERTO		1,842667	Sí
2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO	CASAS MIGUEL. JORGE	1,842667	Sí
2º5ª	LAZAUSA JULVE. SILVIA	CASAS MIGUEL. JORGE	1,842667	Sí
3º1ª	MARTINEZ MARTIN. Mª MARIA		1,842667	Sí
3º6ª	GUTIERREZ ALONSO. JOSEFINA		1,842667	Sí
3º8ª	CIVIT CALVO. ALBERTO	CASAS MIGUEL. JORGE	1,842667	Sí
4º6ª	BORDONS I CLOSA. REMEI		1,842667	Sí
4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE		1,842667	Sí
4º9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,842667	Sí
5º1ª	GUILLEM MARTINEZ BOSCH		1,842667	Sí
5º3ª	IGLESIAS ESCUDE. MONTSERRAT		1,842667	No
5º7ª	GONZALEZ SERRANO. ANGEL		1,842667	Sí
5º8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,842667	Sí
5º9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA	ARNAL ADSUARA. ANDRES	1,842667	Sí
6º1ª	SANCHEZ CONTADOR ESCUDERO. JOSE		1,842667	Sí
6º4ª	PEREZ MADUEÑO. VICENTE	ARNAL ADSUARA. ANDRES	1,842667	Sí
6º7ª	CASANOVA SOTO. PEDRO		1,842667	No

Tienen restringido el derecho a voto por no estar al corriente de pago los representantes de las siguientes propiedades: **4º3ª, 5º3ª y 6º7ª**

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Don OSCAR AVILA RODRIGUEZ, realizando las funciones de Secretario, Don PEDRO PEREZ GOMEZ, en nombre y representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L.

Abierta la sesión se entra a debatir el ORDEN DEL DÍA:

### Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2021

Una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, y aclarados algunos conceptos, son aprobadas por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, existiendo un saldo a favor de la comunidad de **61283,92€**

Se aprueba por unanimidad de los asistentes, no abonar los saldos positivos a los propietarios mientras exista saldo en contra de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que, a los propietarios con saldo negativo se les pase al

cobro, 01/07/2022, un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad, debiendo tener en cuenta que los propietarios que no han pagado todos los recibos tendrán menos saldo a su favor, que el resto de propietarios, importante a la hora de calcular derramas extraordinarias, que se comentarán durante la reunión.

### Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.

Se presenta, por parte de la Administración, presupuesto de gastos para el próximo ejercicio que asciende a un total de 26.865,30 €.

<b>GASTOS COMUNES: MINERIA 17</b>	
<b>Coficiente principal</b>	
Seguro Comunidad	3.606,00
Honorarios administración	3.141,00
IVA Honorarios	660,00
Ley protección datos.	76,00
Cuba Desatascadora	566,00
Fondo de reserva legal	402,45
<b>TOTAL Coficiente principal</b>	<b>8.451,45</b>
<b>Partes iguales menos locales</b>	
Mantenimiento ascensor	4.430,00
Agua escalera	943,00
Luz escalera	2.428,00
Limpieza escalera	9.010,00
Mantenimiento extintores	290,00
Musa	20,00
Desinfecciones	416,00
Fondo de reserva legal	876,85
<b>TOTAL Partes iguales menos locales</b>	<b>18.413,85</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO COMUNITARIO</b>	<b>26.865,30</b>

Una vez revisado dicho presupuesto por los asistentes es encontrado conforme, aprobándose el mismo por unanimidad, dando como resultado las mismas cuotas del ejercicio anterior:

<b>GASTOS ORDINARIOS</b>					<b>ATRASOS</b>		
<b>PROPIEDAD</b>	<b>PERIODICIDAD</b>	<b>DIA</b>	<b>CUOTA ANTERIOR</b>	<b>CUOTA PRESUP.</b>	<b>CUOTA ATRASO</b>	<b>Nº DE VECES</b>	<b>CUOTA FINAL</b>
<b>Grupo liquidación: MINERIA 17</b>							
<b>MINERIA 17</b>							
Tda.1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
1º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00

2º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00

Respecto al fondo de reserva, se recuerda que el mismo está sufragado mediante la parte proporcional (5%) de la cuota aprobada que corresponda, con independencia de la obligación de ingresarlo en cuenta bancaria especial de conformidad con lo dispuesto en el art. 553-6 CCC.

#### **Renovación cargos junta.**

Acuerdan por unanimidad los asistentes con derecho a voto y de acuerdo al turno de rotación, nombrar los siguientes cargos:

PRESIDENTE: 5º1ª Don GUILLEM MARTINEZ BOSCH  
VICEPRESIDENTE: 5º2ª Doña ENCARNACION TELLEZ JUBRIAS

El cargo de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L, Don Pedro Pérez Gómez. Dichos cargos son por el periodo de un año y prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron y no serán retribuidos, salvo el de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, cuyos honorarios para el presente ejercicio han sido aprobados en el presupuesto.

#### **Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.**

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

Entidad	Saldo 2021	Recibos 2022	Total
4º3ª	2.388,38 €	400,00 €	<b>2.788,38 €</b>
5º3ª	3.577,99 €	400,00 €	<b>3.977,99 €</b>
6º7ª	739,36 €	400,00 €	<b>1.139,36 €</b>

Se hace constar que, las entidades 5º3ª y 6º7ª han realizado pagos a cuenta de la deuda.

Se aprueba por unanimidad que 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.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, 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 recuerda que en su día fue aprobado/ 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.

#### **Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.**

Sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes APROBAR LA LIQUIDACION de la deuda de los siguientes propietarios y por las siguientes cantidades con objeto de proceder a su reclamación:

Entidad	Total
4º3ª	<b>2.788,38 €</b>
5º3ª	<b>3.977,99 €</b>
6º7ª	<b>1.139,36 €</b>

Se recuerda que en su día fue aprobado que 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 recuerda que fue aprobado 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 burofax 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

#### **Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.**

El Administrador informa que de acuerdo a la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas, lo que significa que todas las Comunidades están obligadas a la obtención del Certificado Digital por parte del Presidente i/o Administrador y a la vez que éste vigile diariamente las posibles notificaciones que puedan llegar al buzón habilitado, pues en caso contrario, las sanciones previstas, económicas y administrativas, son importantes a la vez que a los 10 días de su notificación en la Dirección Electrónica Habilitada se da por notificada y comienzan a correr los plazos.

En base a lo expuesto se aprueba por unanimidad de los asistentes FACULTAR EXPRESAMENTE e INDISTINTAMENTE, a don PEDRO PEREZ GOMEZ Administrador de Fincas Colegiado número 3.537 y/o a MARIA LOURDES ROSENDO MORENO, con DNI núm 31.335.280B para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar el certificado de firma electrónica, ante la Agencia Tributaria u otros organismos públicos o privados, y realizar cualquier gestión en nombre de la Comunidad de Propietarios.

En cuanto a la recepción de las notificaciones electrónicas aprueban los asistentes recaigan en: Don/ña MARIA LOURDES ROSENDO MORENO. Organismos públicos que se habilitarán: DEHU y APODERA de todos los organismos adheridos. Generalitat. Agencia Tributaria Catalana. Ayuntamiento donde esté ubicada la Comunidad de Propietarios. Seguridad Social (solo contratado personal).

En el supuesto de RESCISIÓN de los servicios profesionales a FINCAS PEDRO PEREZ ASOCIADOS, SL éste procederá de forma inmediata a la REVOCACION del CERTICADO DIGITAL.

El nuevo profesional y/o la propia Comunidad de Propietarios deberá comunicar el cambio de la recepción de las notificaciones electrónicas en todos los organismos públicos, haciendo especial hincapié en la Agencia Tributaria donde además deberá comunicar los datos del nuevo representante.

La obtención del Certificado, como su renovación tiene un coste de 60€ anuales más IVA y el mantenimiento de dicho buzón, incluida la responsabilidad de comprobar cada día éste, tendrá un coste de 3€ mensuales.

Se realizará el cambio de titular de la cuenta de la comunidad, al nuevo presidente.

#### **Presentación de actuaciones pendientes en la comunidad, presupuestos, forma de financiación. Creación de juntas de obras para su estudio, si fuera el caso.**

a) Se comenta que se están solicitando presupuestos para la instalación de placas solares, estando pendiente debido a que actualmente están colapsados por las peticiones.

b) Se plantea a la comunidad, el cambio de los montantes del gas, obra urgente y necesaria.

Se presentan tres presupuestos, detallándose los importes correspondientes:

KOLBEGAS S L: 80864,30€ IVA incluido

JAGALCAIDE: 90379,90€ IVA incluido  
GENSERMA: 83084,03€ IVA incluido

A estos importes, se debe añadir desconexión y conexión de compañía del gas por el importe de 2.122,00€

En relación a estos presupuestos y puestos a votación, queda aprobado por mayoría de los asistentes con derecho a voto, el de la empresa KOLBEGAS SL y los derechos de desconexión y conexión.

Del saldo total que tiene la comunidad a su favor, se reservarán 2.000€ para imprevistos y se dispondrá del resto para realizar el cambio de los montantes del gas.

Se deberá tener en cuenta que, en el caso de que al realizar la inspección de la nueva acometida saliera algún piso con anomalías correrá a carga de cada propietario su reparación y legalización de su instalación privativa.

Se intentará negociar con la empresa, el máximo tiempo posible de financiación para pagar el resto del presupuesto de acuerdo a las siguientes importes:

Excluidos los locales cada entidad le corresponde un importe de 471,45€

### **Ruegos y preguntas.**

a) El piso de la comunidad, está actualmente por la parte compradora, con la demanda en el juzgado y esperando el desalojo de los ocupas. En relación al final de la operación, se está, después de la pandemia, tramitando la solicitud con los bancos con el fin de poder escriturar.

b) En relación a los temas de la mancomunidad, se deben esperar a las reuniones y actas de la misma, aunque actualmente existe un pacto de paz entre las escaleras, con el fin de no demandarse, ni ejecutar demanda alguna pendiente de la mancomunidad.

c) Se dará un aviso a la empresa de la limpieza, para que mejoren el servicio.

d) A nivel informativo ,se solicita a todos los usuarios, tengan respeto cívico especialmente con los animales de compañía, que se hacen sus necesidades por las zonas comunitarias. Lo correcto y educado es que el propietario recoja sus necesidades si hay un accidente en las zonas de la comunidad.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 20:00 horas.

