

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 1 de Diciembre de 2011.

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 (27 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINERIA 17. En el vestíbulo de la propia finca.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 42,3012 % se constituyen en Junta **General Ordinaria**, bajo el siguiente orden del día:

1º Presentación y aprobación presupuestos rehabilitación fachada. Forma de financiación, (Asistirá el arquitecto Sr. Antonio Villarejo).

2º Aprobación si procede, cuentas ejercicio hasta 31/10/2011.

3º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.

4º Renovación cargos junta.

5º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

6º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.

7º Aprobación si procede temas pendientes en la comunidad de propietarios.

8º Ruegos y preguntas

**En cuanto al primer punto** del orden del día, es presentado a la comunidad el arquitecto Sr. Antonio Villarejo. Toma la palabra y explica las patologías de la finca y al mismo tiempo recoge otras diferentes a las plasmadas en el proyecto inicial de la comunidad, y que está relacionada con la fachada, dado que la comunidad estaba apercebida por el Ayuntamiento de Barcelona.

En cuanto a las patologías extraordinarias que surgen, se señalan las del terrado de la finca que está bastante deteriorado, fachadas laterales y otras varias que el arquitecto visitará para hacer un informe y valorar las mismas.

En este punto se crea una junta de obras que estará formada por los siguientes propietarios:

- 2º3ª LACASA NAVARRO, ALFONSO
- 3º6ª GUTIERREZ ALONSO, JOSEFINA
- 3º9ª HERREROS AGUI, SEBASTIA
- 4º1ª GARCIA-VERDUGO GALEOTE, LOPE
- 5º7ª GONZALEZ SERRANO, ANGEL
- 6º4ª PEREZ MADUEÑO, VICENTE

El cuanto a los presupuestos, el arquitecto realizará una comparativa con el proyecto y aconsejará a la comunidad sobre los mismos. Para su aprobación se convocará reunión extraordinaria.

**Con relación al segundo punto** del orden del día, son cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, dándose las explicaciones solicitadas al respecto. Una vez aclaradas las consultas efectuadas son aprobadas las cuentas por unanimidad de los asistentes, existiendo un saldo a favor de la comunidad de **32.332,44 €**. A los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario, por el importe reflejado en las cuentas individuales de cada departamento, **salvo a los Propietarios que se encuentren en reclamación Judicial.**

En este punto toma la palabra el secretario administrador aclarando que el saldo no es real ya que hay propietarios que han realizado el pago antes de la reunión y en particular las entidades 1º6ª, 2º1ª, 2º7ª y parking que por error ya tenían regularizado sus pagos o una gran parte de los mismos. Por tal motivo el secretario administrador pide las correspondientes disculpas a dichos propietarios e informa a la comunidad.

Por parte del presidente se aclaran los siguientes puntos:

El descuento que en su momento prometieron los del ascensor no está aplicado y lo



realizarán durante el próximo recibo del ejercicio.

- Se ha hecho una reclamación del agua de la portería ya que tenía un consumo excesivo, y han cambiado el contador. Realizarán una regularización del mismo.
- El seguro está cambiado, entrando en vigor la nueva póliza a partir del 01/12/2011. En este punto se aclara que la compañía aseguradora de momento deja excluida la responsabilidad civil hasta que se acaben las obras de la fachada.
- Se ha cambiado la empresa del mantenimiento del interfono.
- Se ha cambiado el contrato eléctrico de la escalera por exigencias de la compañía, por lo que actualmente solo habrá un recibo de consumo.
- Se han puesto a normativas los extintores de la comunidad.
- Las facturas de desratización vendrán reflejadas en el próximo ejercicio.

**Con relación al tercer punto** del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario – Administrador para el ejercicio de octubre 2011 a octubre 2012 del siguiente tenor el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes:

<b>01 GASTOS POR COEFICIENTE</b>	
SEGURO DE LA FINCA	2.107,75 €
IMPREVISTOS VARIOS	500,00 €
MANTENIMIENTO EXTINTORES	318,02 €
DESRATIZACION	810,00 €
HONORARIOS ADM.	2.527,56 €
IVA HONORA. ADM.	454,95 €
<b>TOTAL DEL GRUPO</b>	<b>6.718,28 €</b>
<b>02 PARTES IGUALES PISOS</b>	
SUELDO CONSERJE	11.808,00 €
MANT. INTERFONO	337,09 €
MUSA	16,71 €
SEG. SOCIAL CONSERJE	3.641,00 €
SUPLENCIAS PORTERO	989,05 €
MANTENIMIENTO LECTRICO	150,00 €
TELEFONO ASCENSOR	208,79 €
CONSERVACION ASCENSOR	4.714,44 €
CONSUMO AGUA	570,51 €
CONSUMO ELECTRICO	3.450,46 €
IRPF PORTERO	2.649,26 €
<b>TOTAL DEL GRUPO</b>	<b>28.535,31 €</b>
<b>04 PARTES IGUALES (-TDA)</b>	
MANTENIMEINTO ANTENA TV	459,92 €
<b>TOTAL DEL GRUPO</b>	<b>459,92 €</b>
<b>TOTAL IMPORTE PAGOS</b>	<b>35.713,51 €</b>

Para hacer frente a dicho presupuesto los asistentes acuerdan continuar con las mismas cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas anteriormente.

**En cuanto al cuarto punto** del orden del día, corresponde desempeñar por turno de rotación el cargo de **Presidente** a **Dña. MERCEDES FRAILE PEREZ**, y el de **Secretario Administrador** será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

**En cuanto al quinto punto** del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes de los deudores con la comunidad.

3º2ª	700,00 €
3º4ª	1.100,00 €
4º7ª	650,00 €
5º4ª	2.000,00 €
6º7ª	2.100,00 €

**De no ser posible el cobro por vía amistosa**, 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,), 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 (recibos pendientes de pago) que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

#### **RECIBOS PENDIENTES A FECHA 31/10/ 2011**

**PROPIEDAD DEL 3ºA 1.100,00 €**

**PROPIEDAD DEL 5ºA 2.000,00 €**

**PROPIEDAD DEL 6ºA 2.100,00 €**

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 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.

**Referente al séptimo punto** del orden del día, se comentan los siguientes puntos:

- a) En cuanto a la facturación del teléfono del ascensor se solicitará una rebaja del mismo,



ya que parece excesivo la facturación actual, para un teléfono que casi no se utiliza.

- b) Se mandará al conserje que retiré todos los trastos del cuartito trastero, o la comunidad procederá a tirarlos.
- c) Se mandará al electricista para que presupueste el problema existente con el automático de la luz del vestíbulo.

**En ruegos y preguntas** se comentan los siguientes temas:

- a) Se solicitará al propietario del 6º<sup>2</sup> C que puede realizar las modificaciones que considere oportunas pero que por favor intente guardar la misma línea que el resto de los pisos.
- b) En cuanto a la entidad 1º<sup>3</sup> C, se arreglará su terraza, aunque no será con RC (Alfonso).
- c) En cuanto a los elementos instalados irregularmente por alguna tienda se comenta que este tema lo permitió un presidente y no se puede hacer gran cosa.
- d) En cuanto a los temas aún pendientes de solución se seguirán los trámites con la nueva junta, informando la junta saliente de los mismos.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,20 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 rep., Tda.2ª, 1º<sup>5</sup>a, 1º<sup>6</sup>a, 1º<sup>7</sup>a, 1º<sup>8</sup>a rep. 2º<sup>1</sup>a, 2º<sup>3</sup>a, 2º<sup>4</sup>a, 2º<sup>5</sup>a rep., 2º<sup>7</sup>a, 2º<sup>9</sup>a, 3º<sup>1</sup>a, 3º<sup>3</sup>a, 3º<sup>8</sup>a, 4º<sup>1</sup>a, 4º<sup>5</sup>a, 4º<sup>9</sup>a, 5º<sup>1</sup>a, 5º<sup>2</sup>a, 5º<sup>3</sup>a, 5º<sup>7</sup>a, 5º<sup>8</sup>a, 5º<sup>9</sup>a, 6º<sup>2</sup>, 6º<sup>4</sup>a, 6º<sup>6</sup>a rep.,

