

**ADMINISTRACIÓN DE FINCAS
CCA CONSULTORES S.L.**

cca@ccaconsultores.com

Oropesa del Mar, 2 de Septiembre de 2012

Estimado Sr. Administrador:

Como propietario del apartamento XX en la Urbanización Costa Marina I, me dirijo a Vd. Una vez que he examinado las diferentes actas que obran en mi poder desde el año 2009 y paso a exponerle las siguientes consideraciones:

AÑO 2009

1º Hasta el día de hoy no hemos recibido información de la solicitud que se realizó al Colegio de Administradores de Fincas sobre la actuación de Servicom, según **Acta de la Junta Gral. Ordinaria del año 2009**.

2º Tampoco tenemos información hasta este momento, de como están los procesos iniciados en el 2009 sobre las demandas a **Construcciones Castellón 2000, S.A.U., Coensa, Servicom y Bancaja**. Asimismo, tampoco tenemos conocimiento de si se ha llevado a cabo alguna reclamación judicial por cuotas impagadas hasta la fecha de hoy.

AÑO 2010

1º En el **Acta de la Junta Gral. Ordinaria del año 2010**, se reflejó un saldo pendiente con la empresa **Aguas de Oropesa** de un importe de 520 €. Según consta en dicho Acta había una reclamación de un bufete de abogados en el que la deuda ascendía a 7.490,63 € correspondiente a los años 2005 a 2007. Deseamos conocer si se ha resuelto este contencioso o en qué punto está.

2º En este mismo **Acta** se hacía mención a la obligación de poner tabique de separación entre los ascensores, según la normativa vigente y que la constructora **Construcciones Castellón**, obvió el hacerlo. El coste del tabique ascendió a 14.853,57 € (en el **Acta** del 2001 aparece un saldo a favor de Otis de 14.988,57€) cantidad que se dispuso reclamar a **Construcciones Castellón** y que a día de hoy no sabemos si se ha cobrado este importe.

3º En este **Acta** también se refleja la posibilidad de llegar a un acuerdo con **Banesto** para que no cobre los diferentes gastos por trámites bancarios a la Comunidad y si no resultara satisfactorio para nosotros, se cambiaría la cuenta a Caja Madrid, actualmente Bankia. No tenemos conocimiento hasta la fecha de si se ha resuelto con beneficio para la Comunidad.

4º Tampoco hemos vuelto a tener información sobre las deficiencias existentes en diferentes apartamentos, como por ejemplo, el XXX. Ya en el **Acta de la Junta Extraordinaria de noviembre** aparece un gasto de 5.747,78 que fueron reclamados a **Construcciones Castellón** y tampoco tenemos información del cobro de este importe.

Asimismo, en el **punto 5º del Acta** se informa de las diligencias que se van a realizar por vía judicial, facultando al Sr. Presidente para iniciar el procedimiento.

5º En el **punto 2 del Acta** se explica un acuerdo con el abogado Sr. del Río con el fin de tener condena en costas para los deudores sin coste a la Comunidad y poder aplicarlas en condenas inferiores a 900 €. Actualmente no tenemos ninguna información de que este acuerdo haya conseguido beneficios para la Comunidad.

AÑO 2011

1º Se reitera nuevamente realizar acciones judiciales contra los saldos deudores de la Comunidad e interponer demanda a **Construcciones Castellón** y **Servicom**, deduciendo que estos hechos no se han realizado en los años anteriores, a pesar de haberlo aprobado en la **Junta Gral. Ordinaria del año 2009**. (Toma de posesión de la Junta actual).

AÑO 2012

1º En el **punto 4º** de este **Acta** se informa de un nuevo presupuesto de **Instalaciones Mauleón** por un importe de 5.816,25 + IVA por errores en la instalación efectuada, cuando en el año 2010 en la **Junta Gral. Extraordinaria de Noviembre**, se aprobó un presupuesto de 32.721,40 IVA incluido para realizar toda la instalación eléctrica. Solicito explicación de este hecho que ha ocasionado el incremento de presupuesto y porqué lo tiene que abonar la Comunidad.

2º Se reitera nuevamente en el **punto 10 del Acta** la posibilidad de negociar con **Banesto** la mejora en las condiciones de la cuenta para las transacciones de la Comunidad, por lo que deduzco que no se ha realizado ningún acuerdo a pesar de haberlo aprobado en la **Junta Gral. Del año 2010, punto 2**. En ese punto se reflejaba la posibilidad de cambiar las cuentas a Caja Madrid, actualmente Bankia, si no había colaboración por parte de **Banesto**.

3º Se reitera nuevamente facultar al Sr. Presidente y a la Administración para que procedan judicialmente contra los saldos deudores, por lo que sigo deduciendo que no se ha hecho ninguna diligencia a pesar de haberlo aprobado en **Junta Gral. Ordinaria del 2009**. El incremento de estos saldos va subiendo cada año y actualmente es de 33.071,04 €.

4º En todas las **Actas** de las **Juntas Generales** se debe reflejar que al inicio de las mismas el Sr. Administrador o el Sr. Presidente deben informar de lo establecido en el **artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal** exponiendo que los propietarios deudores no tienen derecho a voto.

Según la información del **Acta**, en esta **Junta General** han habido 64 delegaciones de votos, de las cuales 15 ha presentado el Sr. Presidente y de éstas, 6, no tenían derecho a voto: Apto. XX impago desde 2001, Apto. XX impago desde 2009, Apto. XX impago desde 2008, Apto. XXX, impago desde 2008, Apto. XXX impago desde 2009, Apto. XXX impago desde 2011. Solo estos impagados tienen un saldo deudor de 5.098,01 €. Me cuesta entender que se acepten por parte de la Administración y del propio

Presidente estas delegaciones de votos al no estar al corriente de pago. Como en el **Acta** no se refleja la información que debe dar el Sr. Administrador que esas delegaciones de voto no pueden votar, me gustaría conocer si en los acuerdos que se han llevado a cabo en esta **Junta General** esos votos se han contabilizado como válidos.

En todo lo expuesto, se observa una dejación de funciones para solucionar las causas que tenemos abiertas desde hace varios años, como por ejemplo las demandas a las distintas empresas y las reclamaciones de los saldos deudores, que reiteradamente se van sucediendo año tras año y que contribuye a un perjuicio notable para la Comunidad. Recuerdo que cuando el Sr. Presidente tomó posesión en **la Junta General** del 2009 y así quedó reflejado en el **Acta** de aquel año, hizo hincapié en pedir el máximo respeto hacia su persona y al resto de la Junta, ya que él es un vecino más. Me gustaría que este mismo respeto fuera recíproco por su parte.

Por último, le agradecería que me aclarase todos los hechos detallados en esta misiva y que tienen base en las **Actas** que obran en mi poder.

A la espera de sus prontas noticias, reciba un saludo,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Apartamento XX
Costa Marina I