

ACTA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO DE EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1

En la población de Almería siendo las 18:30 H. del día 5 de Julio de 2011, se reúnen los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad General de Propietarios del Conjunto de Edificación del Residencial El Toyo 1 (Zonas Comunes, Pistas Deportivas y Piscinas), en Junta General Extraordinaria convocada por el Sr. Presidente con fecha 28 de Junio de 2011, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 18:00 horas en primera convocatoria y a las 18:30 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en el Hotel Cabo de Gata Garden, sita en la Av. Juegos de Casablanca, s/n. Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión bajo la Presidencia de D. Manuel Montoya Jurado y asistido por el Secretario-Administrador de la Comunidad, pasándose a debatir los distintos Puntos del Orden del Día:

1.- Aclaración sobre los rumores surgidos sobre la Administración de la Comunidad.

En primer lugar se toma nota de los Sres. Asistentes a la Reunión:

Presidente de la Comunidad: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.

Vicepresidente de la Comunidad: D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.

Vicepresidente de la Comunidad: Dª. Amaya Alonso Ortiz. Blq-XVIII, Pt-1, Bajo-B.

Vocal de la Subcomunidad 1: Dª. Mª. Carmen Mouchet Aira. Bj- A. Pt-1 Blq-I.

Vocal de la Subcomunidad 1: D. Antonio Amador Puebla. Bj- B. Pt-2 Blq-I. Representado.

Vocal de la Subcomunidad 2: Dª. Carmen Gimeno Manzano. Blq-III, Pt-3, Bj-B..

Vocal de la Subcomunidad 3: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.

Vocal de la Subcomunidad 3: Dª. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 4: Dª. Juliana Chacobo Aldea. Blq-8. Pt-2. 1ºA..

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Francisco Quesada Navarro. Blq-X, Pt-1, Bajo-A. Representado.

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-X, Pt-3, 2ºA.

Vocal de la Subcomunidad 6: D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA..

Vocal de la Subcomunidad 6: D. Eduardo Alvarado Martínez. Blq-XII, Pt-1, Bajo-A.

Vocal de la Subcomunidad 7: Dª. Silvia Pérez Fábregas. Blq-XIV, Pt-2, Bajo-B.

Vocal de la Subcomunidad 8: D. Esteban Luís Carmona Núñez. Blq-XV, Pt-3, 2º2.

Vocal de la Subcomunidad 8: D. Ignacio Fernández Chacarteguí. Blq-XVI, Pt-3, 2ºB.

Vocal de la Subcomunidad 9: Dª. Amaya Alonso Ortiz. Blq-XVIII, Pt-1, Bajo-B.

Vocal de la Subcomunidad 10: D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A.

Secretario-Administrador: D. Juan Fco. González Cánovas.

1.- Aclaración sobre los rumores surgidos sobre la Administración de la Comunidad.

En este punto el Sr. Presidente de la Comunidad, D. Manuel Montoya Jurado, expone que ha llegado a su conocimiento una serie de correos electrónicos enviados por el Sr. Presidente de la Subcomunidad nº 8 D. Esteban Luís Carmona Núñez, en los cuales se pone en duda tanto la labor de algunos de los compones de la Junta Directiva de la Comunidad General, en concreto la labor realizada por el Presidente D. Manuel Montoya Jurado y el Vicepresidente D. Pedro Domingo Casas, así como, la labor realizada por el Administrador de la Comunidad.

Con respecto a la labor realizada por el Sr. Presidente y por el Sr. Vicepresidente, realiza los comentarios de que “a estos señores se les va a acabar el choyo que tienen con la Comunidad General” y que pinta Pedro en todo esto sino es Vicepresidente de la Comunidad General.

Ante los comentarios anteriores expresados por escrito por el Sr. Esteban, el Sr. Montoya y el Sr. Domingo preguntan a que Choyos se refiere, si es que les está acusando de realizar alguna actividad irregular o fraudulenta, aprovechándose de sus cargos para su beneficio particular. Que si es así, que exponga en este momento ante toda la Junta Directiva General las pruebas que avalan sus afirmaciones, puesto que está pendiendo en duda con sus comentarios la honradez y honestidad de dos personas que a lo único que se han dedicado es utilizar su tiempo en la realización de gestiones en beneficio de todas las Subcomunidades y de la Comunidad General sin recibir nada a cambio, puesto que cuando asumieron sus cargos, aceptaron la responsabilidad que estos conllevan. Y que con sus aciertos y errores han tratado en todo momento de conseguir el máximo beneficio para el Residencial, sin hacer ningún tipo de distinciones entre las subcomunidades, e incluso desde la Comunidad General, se ha apoyado económicamente a las Subcomunidades con problemas de ingresos, debido a tener viviendas de ECOVI, que como se sabe, no paga las cuotas de sus viviendas. Por tanto la Comunidad General, asumía algunos de los gastos de estas subcomunidades hasta que estas alcanzara la normalidad en el cobro de sus cuotas comunitarias.

Igualmente expone el Sr. Montoya que en esos Email mandados por el Sr. Esteban, se indica que hay ingresos en una Cuenta Corriente a nombre del Sr. Montoya y del Sr. Administrador, insinuándose la irregularidad de estos ingresos, como si se estuviera desviando dinero de la Comunidad a cuentas particulares del Presidente de la Comunidad General y del Administrador de la Comunidad.

Comentario este muy extraño y que pone en duda los motivos que han llevado al Sr. Esteban a difundirlos, puesto que como muy bien sabe el Sr. Esteban, puesto que estuvo presente en dicha reunión y voto a favor de la medida, debido al embargo realizado por el Ayuntamiento de Almería en la Cuenta Corriente de la Comunidad General por el impago de las cuotas a la Entidad Conservadora, se propuso la apertura de una Cuenta Corriente a nombre particular y no de la Comunidad, para gestionar todos los ingresos y gastos de la Comunidad General y evitar un posible embargo futuro de la Cuenta de la Comunidad General.

Dicho acuerdo se aprobó, como así se refleja en el Acta correspondiente, y al no presentarse ninguno de los Presidentes y Vicepresidentes asistentes a la reunión como voluntarios para aparecer como autorizados en dicha Cuenta Corriente, se propuso

que el Sr. Montoya como Presidente de la Comunidad General y el Sr. Administrador, fuesen los que apareciesen en la Cuenta Corriente como autorizados con firmas mancomunadas, puesto que debían de ser ellos los que gestionaran la Cuenta Corriente.

Por tanto, los movimientos de ingresos que puedan aparecer de la Cuenta Corriente de una Subcomunidad a la Cuenta Corriente a nombre del Sr. Montoya o del Sr. Administrador, son los ingresos correspondientes a las cuotas trimestrales de las subcomunidades para el pago de los gastos de la Comunidad General, realizándose en la Cuenta Corriente anteriormente expuesta, la cual se apertura con el objetivo anteriormente explicado y con las firmas acordadas del Presidente y del Administrador. Por ello sorprende los comentarios mal intencionados del Sr. Esteban respecto a estos ingresos puesto que él conoce de primera mano la naturaleza de los mismos, y a que son debidos, puesto que fueron aprobados por unanimidad de los presentes en Junta General, incluido el Sr. Esteban.

El Sr. Montoya Jurado, lamenta muy profundamente que el Sr. Esteban haya realizado y escrito, los comentarios anteriormente expuestos, en donde se pone en duda y entredicho la honradez y honestidad del Sr. Domingo Casas y la suya propia, más aún teniendo conocimiento el Sr. Esteban de la verdad de lo ocurrido.

De hecho, no se explica que fin persigue el Sr. Esteban extendiendo estos infundíos entre algunos Presidentes de Subcomunidades, a no ser el extender un mal ambiente, desunión y desconfianza entre las Subcomunidades y los miembros de la Junta Directiva General.

Por todo lo anterior, solicita del Sr. Esteban una inmediata rectificación de sus comentarios y escritos, asumiendo su equivocación y responsabilidad por los perjuicios causados, que al ser estos mayormente de índole moral, serán difícilmente reparables.

El Sr. Domingo Casas expone primeramente que, él si es Vicepresidente de la Comunidad General, como así viene reflejado en diversas Actas de la Comunidad, con muy bien el debería de saber puesto que estuvo presente en esas reuniones, por lo que no entiende que haya difundido ese comentario sabiendo con certeza que era mentira. En segundo lugar no le permite que hable de él y menos que escriba ningún comentario sobre su persona y más aún si estos comentarios son ofensivos, inciertos y mal intencionados. En tercer lugar avisa al Sr. Esteban de que o los retira de manera pública e inmediata en esta misma reunión y delante de todos los presidentes y vicepresidentes de las Subcomunidades, o actuara de manera legal contra él por difamaciones, pues no piensa consentirle ningún comentario sobre su persona. Si tiene algo que decir sobre él, que se lo diga a la cara, no de manera *sibilina* mediante un Email a personas que el considere oportunas. Este tipo de comentarios, si son verdad, se deben de decir abiertamente y con la persona delante. De lo contrario, lo único que muestra es el cariz de la persona que los realiza.

Por último el Sr. Domingo reitera que está dispuesto a correr un tupido velo sobre el asunto si el Sr. Esteban rectifica su actuación, puesto que el fin que se debe perseguir por los miembros de la Junta Directiva General, ha de ser el de mejorar las relaciones entre las diferente Subcomunidades, trabajando todos con el mismo fin, que no es otro que el beneficio en todos los sentidos posibles del Residencial al que pertenecemos.

El Sr. Esteban responde que en ningún momento pone en duda la honradez y honestidad de los Sres. Montoya Jurado y Domingo Casas ni del Sr. Administrador, que con lo escrito en el Email, no quería dar a entender todo lo expuesto anteriormente por el Sr. Montoya ni por el Sr. Domingo Casas, que lamenta que se haya interpretado de esta forma sus comentarios, por lo que pide disculpas por los perjuicios causados, lamentando el error por el Email que ha enviado y que ha causado toda esta polémica, comprendiendo que su actuación no ha sido correcta y aceptando la responsabilidad de sus hechos y los daños morales causados tanto al Sr. Montoya, al Sr. Domingo y al Sr. Administrador.

Con respecto a la labor del Administrador de la Comunidad, los comentarios están referidos a la administración de su Subcomunidad, alegando que ha encontrado movimientos extraños en la cuenta corriente de su subcomunidad.

Ante este comentario realizado por escrito y enviado por correo electrónico a varios presidentes del Residencial, el Sr. Administrador informa que cuando tuvo conocimiento de este hecho, se puso en contacto telefónico con el Sr. Esteban para que le aclarase a que se refería el Email que había enviado con el comentario de movimientos extraños. En principio el Sr. Esteban negó el haber enviado ningún Email, pero ante la demostración de que sí existía dicho correo, reconoció la evidencia de dicho Email, expresando que en ningún momento pretendía con dicho Email poner en duda la honradez y la profesionalidad del Sr. Administrador, puesto que en el Email no se decía que se hubiera apropiado el Sr. Administrador de ningún fondo comunitario. De haber sido así, el Sr. Administrador responde que habría presentado la correspondiente denuncia en el juzgado correspondiente, puesto que no va a consentir que nadie ponga de manera gratuita en entre dicho su honradez y su profesionalidad, pero que de todas formas, el daño ya estaba hecho, puesto que todos los que hubieran leído el Email, podían pensar cualquier cosa sobre el Administrador y ninguna de ellas buena, creando dudas y confusiones sobre la actuación del Administrador.

Ante todo lo expuesto anteriormente, el Sr. Esteban solicita al Sr. Administrador poder reunirse ese mismo día en su despacho parra aclarar esta situación de manera personal. Acordándose reunir en 15 o 20 minutos.

Una vez reunidos en el despacho del Sr. Administrador, este le entregó al Sr. Esteban una copia de todos los movimientos de la Cuenta Corriente de la Comunidad, desde que accedió al cargo de Presidente de la Comunidad en Julio del 2008, hasta este día. Comprobándose todos los movimientos correspondientes a los ingresos y en especial a los gastos y salidas reflejadas en dicho extracto de movimientos, pudiéndose verificar que todos los gastos ordinarios de la comunidad están debidamente justificados, realizados el pago de los mismos mediante la domiciliación bancaria. Realizándose solamente el pago mediante cheque, la limpieza del garaje (realizada por el Conserje del Residencial) y la instalación de los buzones de la Comunidad (por petición del Sr. Esteban).

El único movimiento "extraño", resultó ser el ingreso de un propietario perteneciente a otra Subcomunidad que por error había ingresado el importe de su cuota, en la cuenta corriente de la Subcomunidad 8, en vez en la cuenta corriente de su Subcomunidad, motivo por el cual se procedió a deshacer el error, devolviendo el ingreso de la cuota a la cuenta corriente correcta de la Subcomunidad a la que pertenece este señor.

Este movimiento el Sr. Esteban lo entendió como un préstamo de su Subcomunidad a la otra Subcomunidad, según expone, porque la empleada de la Administración se lo explicó así.

Dando por sentado que todos los presentes en esta reunión tienen claro el concepto de préstamo y su definición correcta, puede quedar la duda de si realmente está equivocación del Sr. Esteban, fue motivada por la explicación errónea de la mencionada empleada de la Administración, o por el contrario, simplemente no entendió correctamente la explicación que se le daba. Para el Sr. Administrador, que no estuvo presente en esta explicación, de las dos opciones posibles, tiene muy clara la que considera más factible.

Retomando la inspección de los movimientos de la cuenta corriente que se realiza por el Sr. Esteban y por el Sr. Administrador, en el despacho de este último, finalmente y una vez comprobados todos los movimientos, se reconoce por el Sr. Esteban de que no existe ningún movimiento que no este correctamente identificado y debidamente justificado con la documentación oportuna para ello. Por tanto los denominados movimientos extraños, han resultado ser los movimientos normales de la cuenta corriente, compuestos por los gastos ordinarios y extraordinarios con pagos domiciliados que se han ido sucediendo durante este tiempo, parece ser que el desconocimiento de los nombres de los proveedores ordinarios y extraordinarios han provocado las dudas en el Sr. Esteban al no identificar y relacionar los cargos en la cuenta corriente con el pago correspondiente a los gastos comunitarios.

El Sr. Ignacio Fernández (Vicepresidente de la Subcomunidad 8), toma la palabra para expresar que posiblemente él, inició todo este asunto al enterarse de que no se había realizado el cambio de firma autorizada en la Cuenta de la Comunidad, persistiendo aún los anteriores cargos, lo que motivo igualmente la solicitud para que se aclarasen ciertos movimientos bancarios reflejados en los extractos que no podía relacionar con sus gastos correspondientes. Por dicho motivo pidió las correspondientes aclaraciones al Sr. Administrador sobre estos hechos. Cuando se comprobó que la documentación para realizar dicho cambio de titularidad, había sido presentada por el Sr. Administrador en tiempo y forma (como recoge el sello con fecha de entrada por Cajamar en el escrito), pero debido a fallos en el procedimiento interno de Cajamar a la hora de tramitar la documentación presentada por la Comunidad, este cambio de titularidad no lo habían reflejado en los archivos informáticos de la Entidad Financiera, agravándose este problema con el hecho de que Cajamar había atendido cheques de la Comunidad con las firmas de los autorizados correctos y no de los que aún mantenían en la cuenta. Cajamar, y que durante los años sucesivos al no cambiarse de Presidente de la Comunidad, no hubo necesidad de realizar nuevamente un cambio de autorizados, lo que impidió haber detectado este fallo con anterioridad; los empleados de Cajamar han reconocido su fallo, pidiendo las oportunas disculpas por el perjuicio causado a la Comunidad.

Igualmente al entregarse y explicarse todas las cuentas del ejercicio económico en la reunión ordinaria celebrada por la Sucomunidad 8, presentándose y exponiéndose todos los documentos y facturas justificativas de todos los movimientos y gastos ocurridos en la cuenta corriente de la Comunidad durante este ejercicio económico, el Sr. Ignacio Fernández se dio por satisfecho con las explicaciones y la documentación presentada, habiendo sido aclaradas todas las dudas que le habían surgido, dando por correctas y debidamente justificadas las cuentas del ejercicio económico.

El Sr. Administrador muestra su reprobación por el daño causado a su prestigio por las palabras difundidas de manera clandestina por el Sr. Esteban a personas determinadas, lo que muestra a su entender, que la intención era la de causarle daño sin que tuviera la opción defenderse de estas falsas acusaciones, creando un malestar generalizado entre los propietarios contra el Administrador, sin que estos tuviesen la posibilidad de conocer la verdad sobre estas acusaciones.

De haber sido cierto lo afirmado por el Sr. Esteban, su actuación correcta debería haber sido el ponerlo en conocimiento del resto de Presidentes de la Comunidad mediante la celebración de una reunión extraordinaria donde se habrían aportado la documentación que demostrase la existencia de los movimientos extraños. Es evidente que al no existir estos movimientos, difícilmente se podrían exponer ante los demás Presidentes en una reunión. Lo que lleva a pensar que el motivo de estas difamaciones es minar el prestigio, la honradez y la profesionalidad del Administrador para intentar echarlo de su puesto sin que tenga la opción previa de defenderse de las acusaciones esparcidas por el Sr. Esteban, acto este que en la reunión de su subcomunidad se pudo comprobar su eficacia. Por lo que cabe pensar que remitió el Email con las difamaciones sobre el Administrador, a los presidentes de las Subcomunidades que consideraba que podría convencer más fácilmente y que no se molestarían en comprobar si lo expuesto en el Email era cierto o no, instándolos a que cambiasen de Administrador como había hecho él, usando falsas artimañas. Afortunadamente, la honradez de alguno de ellos, que al tener constancia de este Email, lo pusieron en conocimiento del Sr. Presidente de la Comunidad General para que convocara una reunión extraordinaria, en la cual se aclarase lo expuesto en el Email, para que la Comunidad tomase las medidas oportunas en el caso de que fuesen ciertas estas acusaciones.

Por dicho motivo se ha realizado esta reunión, en la cual como se ha podido comprobar, todos los comentarios difamatorios eran falsos. Siendo un acto desafortunado el realizado por el Sr. Esteban a la hora de mandar un Email a unas personas concretas con unas afirmaciones falsas.

El Sr. Administrador quiere agradecer públicamente a la Sra. Presidenta que ha hecho pública toda esta situación, la posibilidad que ha tenido de poder demostrar que todo los comentarios difamatorios vertidos mediante el Email son falsos.

Quedando clara la honradez y la profesionalidad en la labor realizada por el Sr. Administrador en el cometido de sus funciones en todas y cada una de las Subcomunidades, sin que se haya podido comprobar el menor indicio de una actuación irregular.

Finalmente los Sres. Presidentes y Vicepresidentes de las respectivas Subcomunidades asistentes a la presente reunión extraordinaria, muestran públicamente su apoyo y confianza en la gestión realizada por el Sr. Administrador tanto en su labor como administrador de sus Subcomunidades, como por su labor en la Administración de la Comunidad General. No albergándose ninguna duda sobre la capacidad y honradez profesional del Sr. Administrador, motivo por el cual le ratifican en su cargo.

Igualmente recriminan la actuación del Sr. Esteban promoviendo el cambio de administrador en su Subcomunidad sin aportar, como se ha podido comprobar, ningún motivo que justifique dicha decisión, así como, el intentar promover que otros Presidentes siguiendo sus falsas informaciones, actuaran de la misma forma que él y cesaran al Sr. Administrador en base a falsas acusaciones.

Del mismo modo, consideran que a nivel general esta decisión va a ser perjudicial para la organización del Residencial, al no estar como hasta la fecha, toda la administración centralizada en un solo administrador. Lo que seguramente provocará situaciones de menor eficacia en al gestión integral de los problemas y situaciones comunes a todas las subcomunidades del Residencial.

Por todo lo anterior, el Sr. Esteban reitera expone que puesto que parece ser que él, como causante de toda esta lamentable situación, se ha convertido en un problema para la Comunidad General, informa que va a dimitir de su cargo de Presidente de su Subcomunidad, como consecuencia del rechazo mostrado por el resto de la Junta Directiva General a sus acciones.

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 20:0 horas del citado anteriormente.

Así mismo, se le informa que el plazo para comunicar su oposición a los acuerdos establecidos en este acta que requieran mayoría cualificada para su aprobación, es de treinta (30) días naturales, según lo dispuesto en el artículo diecisiete (17), en su punto uno (1), párrafo cuarto, de la Ley de Propiedad Horizontal.

Vº.Bº.
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

DATOS DE LA COMUNIDAD:

- SECRETARIO-ADMINISTRADOR: D. Juan Fco. González Cánovas. Administrador de Fincas Colegiado.

Dirección.- C/ Juan Lirola, 25 Ent-D 04004 ALMERIA

Tlf.- 950 28 14 94 Fax.- 950 28 14 95

Horario: Por la Mañana de Lunes a Viernes de 9:00 h a 14:00 h.

Por la Tarde los Lunes a Jueves de 16:30 h a 19:30 h.