

Sr. Administrador

En vista de lo acontecido en la junta ordinaria de vecinos de la Comunidad de propietarios Fuente Cisneros 54-76 del 10 de mayo de 2007 y tal y como manifesté en su día esta es impugnable por realizar la convocatoria de junta en tiempo contrario a la ley y por haberse adoptado acuerdos con abuso de derecho.

Supongo que si es el profesional que se jacta de ser, sabrá que si llevo esto a trámite en estos términos ante el juzgado, lo tiene todo perdido. También sabrá que los costes del juicio RECAERÁN SOBRE ESTA COMUNIDAD y por ende su mala gestión la pagaremos todos los que la componemos. Por lo anterior le recomiendo que se replantee su actitud y profesionalidad con la que está actuando presuponiendo la ignorancia de todos los vecinos.

Paso a comentar el acta punto por punto apoyándome en la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL que tanto le gusta traer a colación y que viola sistemáticamente.

“El administrador expresó que se envió a todos los propietarios con mucha antelación y que dicha convocatoria fue distribuida por el conserje de la finca.”

**Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.**

Artículo 16 apartado 3.

Convocar una Junta implica que hay que poner todos los medios necesarios para que TODOS los propietarios se den por enterados de que se va a celebrar.

En primer lugar, las Juntas Ordinarias se deben notificar, **al menos, con seis días de antelación**, y las Extraordinarias, con el tiempo suficiente para que todos los propietarios sean conocedores de ella.

Primero, recibo la convocatoria de junta en mi domicilio anterior cuando se notificó mi domicilio actual al anterior administrador y por tal razón he venido recibiendo las comunicaciones en este domicilio desde esta fecha. Me ha sorprendido ver que hemos retrocedido un año en los ficheros que tiene en su poder el actual administrador. No obstante en el matasellos de la carta que hemos recibido figura la fecha 7 de mayo, es decir **tan sólo tres días** antes de la fecha de constitución de la junta (por supuesto guardo la prueba y se la mostraré al juez si así lo solicita).

Teniendo en cuenta los ficheros que usted debe manejar (heredados) me parece curioso que en este caso pueda fiarse de la validez de los mismos cuando es usted el primero que deja bien clara y patente la mala gestión anterior. Pero además en una junta de vecinos anterior se especificó que las notificaciones se realizarían adicionalmente en los ascensores de cada portal ya que se indicó que muchos vecinos suben directamente a sus domicilios desde el garaje y no pasan habitualmente por el portal.

“El presidente pide disculpas por no ponerlo en el tablón de anuncios, aunque como apunta el administrador la Ley de Propiedad Horizontal, no obliga a poner las convocatorias en los tabloncillos de anuncios toda vez que tiene constancia de todos los domicilios de todos los propietarios.”

Señor, como cita a la ley sabrá que en el artículo 9 sobre las obligaciones de los vecinos, en el apartado h. se indica que en caso de no poder realizar la notificación, se entenderá realizada la misma mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

“En opinión del propietario cree que esto es debido a que no se le ha convocado por haber enviado una carta al presidente de la comunidad previamente donde enjuiciaba la gestión de administrador y presidente, ya que tenía diferencias con ambos.”

Seguramente su imaginación le ha vuelto a jugar una mala pasada. No puedo hacer más que remitirme a la carta enviada al presidente y firmada por éste como recibida. Si usted la lee creo que no existe lugar a dudas que ni hago juicio sobre su gestión y mucho menos sobre la del presidente. Simplemente he ejercido mi derecho a proponer un punto del día y lo he hecho ateniéndome a la forma que indica la ley para estos casos. Por si ya no obra en su poder transcribo exactamente lo que dice (mi copia firmada por el presidente la tengo bien guardada):

“Estimado señor:

*Como propietario integrante de esta Comunidad, solicito que en el orden del día de la Junta General anual Ordinaria próxima a celebrarse (ya ha pasado mas de un año desde la junta constituyente) se incluya como punto a tratar, la revisión de la gestión del actual administrador y la votación de su continuidad al frente de esta Comunidad*

*Muchas gracias”*

“El presidente toma la palabra para informar al propietario que su carta está sobre la mesa... invitándole a que permanezca en la reunión.”

Al no tener el tiempo necesario (reconocido por ley) para preparar la reunión y solicitar la información debida para revisarla, mi presencia en la reunión es nula y carente de juicio de valor sobre la mayoría de los temas que deben tratarse en la junta ordinaria. No me gusta ir a las reuniones a perder el tiempo y menos a una tan seria como esta en la que hay que aprobar unas cuentas que ni siquiera se han presentado de forma clara al resto de vecinos. Supongo que no tendrá ningún problema en facilitarme toda la documentación que tenga sobre las mismas para saber qué estoy pagando mes a mes.

“Agradece el esfuerzo del administrador sobre su gestión ante el colegio de administradores de fincas para conseguir que dichas cuentas fueran intervenidas por la comisión de disciplina así como por tenerlas cotejadas y presentadas en un formato comprensible para todos a pesar de ser correspondientes al periodo en el que él no estaba contratado por la finca.”

Esta publicidad gratuita sobre su trabajo remunerado sobra en un acta. ¿Nos puede hacer llegar esta presentación en este formato? Entre las labores / **obligaciones** del administrador se encuentra la de presentar las cuentas para ser aprobadas. Me pregunto si es necesario agradecer a un empleado el trabajo por el que se le paga.

4.- Deudas periodo agosto 2006 febrero 2007.

Se aprueban por unanimidad todas aquellas deudas que excedan de 300€. ¿Han pensado en los propietarios de plazas de garaje? ¿Cuándo superarán esta suma? ¿Y Ferrovial / Habitat, se incluirán todas sus propiedades o solo las que superen los 300€?

5- Deudas periodo marzo 2006 julio 2006

Se indican nuevamente los 300€ como barrera de reclamación judicial se añade que “se deberán comprobar los importes pues según se manifiesta en la propia reunión por algunos propietarios incluidos en este listado no están de acuerdo

El administrador les informa de que dicho listado ha sido confeccionado por el anterior administrador y que efectivamente hay que comprobar dicho listado más detenidamente. Para ello toma nota de los afectados con quien se pondrá en contacto durante los próximos semanas para aclarar los pagos”

Me pregunto ¿No ha comprobado los importes? Y entonces, no ha actualizado los ficheros de morosos desde que entró. Pues ya ha tenido un poco de tiempo para revisarlo y actualizarlo. Si es incapaz de distinguir después de casi un año gestionando esta comunidad cuales son las deudas y actualizar todos sus ficheros (si es que está utilizando alguno propio porque se escuda siempre en la gestión anterior) ¿cómo pretende que nos fiemos de sus cuentas? ¿si están mal también será culpa de otro?. El tema de los datos lleva coleando 11 meses y es incapaz de solucionarlo. SEA CREATIVO Y PONGALE UN POCO DE INTERES!! Si espera que todos vayamos persiguiéndole permanentemente para darle nuestros datos una y otra vez esto no saldrá adelante nunca. Pero claro... así es mucho más cómodo.

#### 7- Reclamaciones ante Habitat

“...ya se ha posicionado HABITAT con la contestación hacia el presidente de que no harán los portales que tenían que haber llevado mármol, reparaciones y memorias de calidades.

Algunos propietarios asistentes quieren contrastar y pulsar esta decisión con más vecinos pues **llegado este punto se han ido muchos propietarios de la asamblea.**

El presidente y los demás vecinos no están de acuerdo y se somete a votación aprobándose por mayoría la propuesta del propietario.”

En el artículo 17 como bien sabe se establece la normativa para validar los acuerdos. Según esta normativa, en segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Si usted refleja en el acta que se aprueba por mayoría debe indicar el porcentaje de votos y como sabe, las cuotas representadas. En este caso con mayor incidencia dado que ha reflejado en el acta la ausencia de muchos asistentes a partir de este momento.

Llegados a este punto, cuestiono también la actitud que tiene con la constructora ya que incluyó en una junta extraordinaria anterior como punto del día aprobar la sustitución del mármol en las zonas comunes ( que se aprobó y no era necesario ya que si los vecinos tenemos firmada una memoria de calidades en la que figura esto, podemos denunciar este hecho ante los tribunales y es seguro que tarde o temprano tendrán que cambiarlo), posteriormente convocó otra reunión en la que consiguió que la comunidad renunciara a emprender acciones legales contra Ferrovial (Habitat) por los retrasos en la reparación de desperfectos de obra en las zonas comunes, y ahora, como pasando de puntillas, refleja en el acta de esta última reunión que Ferrovial no cambiará el mármol ¿a qué está jugando usted? ¿a quien están tomando el pelo?. En esta comunidad se decidió cambiar el administrador por las dudas de algunos vecinos sobre su actitud con la constructora, pero ahora veo claro que hemos salido de una mala para meternos en otra peor. ¿Qué es lo que está exactamente gestionando usted? Por ponerle un ejemplo le diré que algo tan simple como sustituir la cerradura del portal 70 (que no ha cerrado nunca) nos está costando ya 18 meses ¿le parece razonable?.

#### 8- Ratificación de los servicios...

**Se aprueba por unanimidad seguir con los mismos proveedores pero habrá que intentar que sus contratos sean de una duración de 6 meses en lugar de un año.**

De nuevo debe indicar las cuotas representadas en esta unanimidad dada la baja presencia de vecinos anunciada. ¿El contrato del administrador será de 6 meses también? Si no recuerdo mal ha cambiado el servicio de limpieza por una nueva empresa sin que haya sido llevado el tema a la junta (además con el agravante de encarecer el precio que teníamos con la anterior contrata). Sus argumentos son las quejas de varios vecinos pero no ha dicho cuantos, los motivos y ha mostrado las pruebas de esto. Yo, que soy muy desconfiado y avalado por mi experiencia personal tengo serias dudas de los motivos por los que está usted empeñado en cambiar una y otra vez las contrataciones y propone facilidades para dichos cambios. Si es usted coherente con esto y a sabiendas de que también hay quejas de su gestión por parte de varios vecinos debe aplicarse la misma norma a sí mismo y reducir la duración de su contrato a 6 meses y celebrar una junta antes de que cumpla su contrato (no como esta última vez que ha sido retrasada y ya se ha procurado su renovación por otro largo periodo) para permitirnos a todos evaluar el servicio que nos presta y pagamos religiosamente y decidir su continuidad de la misma manera que con el resto de servicios (no se olvide que usted es uno de ellos exactamente igual que el resto y que de la misma manera se le paga por un trabajo que debe realizar de forma satisfactoria y acogido a norma) o de lo contrario tenemos la potestad de prescindir de sus servicios y créame ante un juez este acta de reunión está repleto de irregularidades tal y como estoy demostrándole.

#### 9- Compra mobiliario, bolardos, vallas zona infantil.

De nuevo se aprueba por unanimidad. ¿En qué porcentaje de cuotas?

#### 10- Ruegos y preguntas.

Se recuerda que no es una obligación del conserje recoger paquetes. ¿Si es obligación del conserje ejercer de cartero para distribuir las convocatorias de junta?

Se solicitan que se pongan bajo llave las trampillas de acceso a las cubiertas que dan acceso a los aparatos de aire acondicionado. Esto se solicitó hace mucho tiempo. ¿Estaba esperando a que Habitat pusiera un candado quizás? ¿No se ha tomado la molestia de leer las actas anteriores para ponerse al día?

Supongo que a estas alturas del documento habrá comprendido que no se juega con el tiempo y la buena voluntad de la gente y que presuponer que en una comunidad grande uno puede hacer y deshacer a su antojo y tratar a sus integrantes como ignorantes es un gran error. Tendrá noticias del juzgado en breve y deberá responder ante todos por su mala gestión y dejadez.

Cuando digo dejadez me refiero a su pasotismo cuando los vecinos le trasladamos algún problema de esta Comunidad como por ejemplo la inundación de los trasteros del portal 70 (aún estoy esperando que me notifique algo y me indique cómo debemos actuar ante el seguro).

Le sugiero que se replantee su forma de trabajar y valore en su justa medida el salario que le abonamos por sus servicios. No olvide que usted tiene unas obligaciones como administrador que no tienen por qué estar recogidas en su contrato y ha de desempeñarlas POR LEY. Revise sus labores que LAS ESTÁ DESCUIDANDO Y ESTÁ INCUMPLIENDO LA LEY DE FORMA REITERADA POR LO QUE SE TENDRÁ QUE ATENER A LAS CONSECUENCIAS.