

ACTA 11 de 25-10-12

En Madrid, a veinticinco de octubre de dos mil doce, se reúnen en el Salón de Actos del Centro Cultural José Luis López Vázquez, en la C/ Febrero, nº 4 de Madrid, los señores que en Anexo adjunto se detallan, para celebrar Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios "Campezo, 9" situada en la calle Samaniego, 12 de Madrid, debidamente convocada al efecto por su Presidente D. Luis López de la Iglesia, con el siguiente Orden del Día inserto en la convocatoria:

- Comentarios sobre la evolución económica de la Comunidad:
 - Situación económica: Realizado y Presupuestado.
 - Energía eléctrica: Análisis de resultados.
- Situación de Impagados:
 - Análisis de la situación y propuesta.
 - Autorización al Presidente para el inicio de acciones judiciales.
- Ruegos y Preguntas.

Una vez comprobado que entre presentes y representados se encuentran 137 vecinos que representan el 36,23% del coeficiente de participación, se declara legalmente constituida la Junta en segunda convocatoria procediéndose a tomar los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Comentarios sobre la evolución económica de la Comunidad:

- **Situación económica: Realizado y Presupuestado.**

Toma la palabra el Administrador, para manifestar que en la Junta General Ordinaria (del pasado 8/3/12) se aprobó un Presupuesto muy ajustado, que incluía más gastos que ingresos, tirando, pues, del Fondo existente en la Comunidad. El desfase previsto entre gastos e ingresos ascendía en el ejercicio a unos 58.000€.

Entonces se comentaron dos aspectos importantes:

1/La preocupación por la tendencia alcista de los impagados. Para explicar las acciones realizadas y dificultades, se personó en la Junta el Abogado de la Comunidad. Actualmente (30/9/12) los impagados afectan a 35 apartamentos (9% del total) y a 32 propietarios distintos. La morosidad alcanza prácticamente el 10% de los ingresos presupuestados. Para dar una visión general, son "los mismos de siempre."

Los impagados netos generados en este período ascienden a unos 23.000€.

2/La importancia del ajuste del precio del Kw ante los continuos incrementos del precio de la electricidad. Entonces se aprobó una ligera subida del 4%, que a todas luces se está mostrando insuficiente. Hasta el punto de que es la Comunidad la que está pagando 17.000€ de consumos privados.

Por otro lado, la combinación de los dos puntos anteriores pone a la Comunidad en una situación difícil, que provoca esta Junta Extraordinaria, ya que una parte de los impagados se generan sobre el consumo privativo de luz.

Menos mal que la gestión del presupuesto está siendo muy ajustada, con prácticamente todos los gastos por debajo de lo presupuestado. Tanto es así que los gastos ordinarios están más de 11.000€ por debajo de lo previsto, y los gastos totales presentan un ahorro de unos 10.000€ (y eso a pesar del gasto no previsto de instalación de alarmas y nuevas cámaras de seguridad en los cuartos de máquinas...ante los actos vandálicos perpetrados).

Por todo ello, la Tesorería se ha ido degradando a lo largo del período (como se esperaba), pero a una mayor velocidad de la prevista. En este sentido al desfase previsto de 27.000€, hay que añadir 2 salidas más: los impagados (23.000€) y el desfase en el reparto del consumo eléctrico (17.000€). En definitiva, hemos pasado de los 80.000€ de Tesorería (IPF) que teníamos a 1 de enero de 2012 a los 13.000€ actuales.

Por otro lado, el Fondo de Reserva (que debe suponer, según la Legislación vigente, el 5% de los gastos ordinarios) debería estar a la fecha de la reunión en 22.300€, para acabar el año en el entorno de los 30.000€.

Por ello, hay que plantearse 3 cuestiones distintas:

1/Actuar contra los impagados: en este caso la Junta Rectora tiene una propuesta que hacer.

2/Retocar al alza el precio de la luz, para que "cada parte" haga frente a lo suyo.

3/Analizar la necesidad de incrementar los ingresos de la Comunidad, con objeto de dotar el Fondo de Reserva, bien mediante un aumento de una cuota -que nunca se ha modificado desde la constitución de la Comunidad- o por una derrama. Aquí hay que recordar que la actual derrama para el CYII acaba en el mes de abril del próximo año.

- **Energía eléctrica: Análisis de resultados.**

A pesar de que una factura de electricidad presenta múltiples conceptos, si hacemos una simple división entre el total facturado en el año (205.762€) y los Kw consumidos (1.317.137), el precio medio del Kw está situado en 0,1324€ (sin IVA).

En consecuencia, y debido a los sucesivos incrementos, el precio al que la Comunidad está repercutiendo la luz (0,01172€+IVA) a los propietarios es claramente insuficiente.

Para poner la luz a precios de cobertura, la Comunidad tendría que subir el precios hasta los 0,01400€+IVA. Dicho de otro modo, a ese precio no se habría producido el desfase actual de 17.000€.

Se debate acerca de la conveniencia de incrementar el precio hasta los 0,014€+IVA, así como que, a pesar de este aumento, el precio sigue siendo considerablemente inferior al practicado con carácter general en otras Comunidades (el Vicepresidente aporta una factura de otra Urbanización de la zona según la cual el coste total (Importe Total/Kw) asciende a 0,2474€+IVA), y es que el sistema implantado en la nuestra nos permite:

1/Sacar a "subasta" todos los años el servicio, pudiendo optar por el más económico.

2/La consideración de "gran cuenta" o "gran cliente", además nos hace beneficiarnos de los 3 tramos de energía, en función de las horas de utilización:

P3 (Valle).....	De 00.00h a 08.00h	
P2 (Llano).....	De 08.00h a 24.00 h (salvo horas Punta)	
P1 (Punta).....	De Abril a Octubre.....	De 11.00h a 15.00h
	De Noviembre a Marzo.....	De 18.00h a 22.00h

Pero, sin tomar ninguna decisión al respecto, se amplía este debate con la necesidad de dotar el Fondo de Reserva, con respecto a lo cual se sugiere la aprobación de una derrama de 15 a 20 € por propietario durante 6 meses.

Finalmente, y tras una larga deliberación, y a propuesta de uno de los propietarios, lo que se somete a votación es facultar a la Junta Rectora a variar el precio del Kw en la medida en que las compañías suministradoras también lo varíen, e incrementar inmediatamente el precio del Kw hasta los 0,01570€+IVA; es decir, 0,019 €, con objeto de no sólo hacer frente a las futuras facturas eléctricas, sino también dotar un fondo que permita, en base anual, cubrir el desfase producido hasta ahora.

Se aprueba por UNANIMIDAD, con la condición de revisar en el próximo mes de Mayo de 2013 los resultados obtenidos, con la posibilidad de reintegrar a los propietarios los posibles excesos generados.

SEGUNDO.- Situación de Impagados:

• Análisis de la situación y propuesta.

Toma la palabra el Presidente de la Comunidad para proponer a la Junta General una operativa distinta a la actual, y totalmente novedosa, con objeto de reducir en lo posible, la "sangría de los impagados" que está afectando seriamente a la viabilidad de la Comunidad.

Así, expone que durante una de las Juntas Rectoras en que se abordó el incremento de los impagados y su desglose, se pudo apreciar que prácticamente el importe de la deuda se divide en dos mitades: Los gastos de comunidad, propiamente dichos, por un lado y, por otro, el consumo privativo de luz que, al ser facturado a la Comunidad, también se viene considerando como "gasto de comunidad".

Esta nueva visión del desglose del recibo llevó a la Junta Rectora a estudiar la conveniencia de separar de los gastos comunes la parte privativa que en cualquier caso supone el consumo **privado** de energía eléctrica, para poder acometer cada deuda en su verdadera dimensión jurídica. Es decir, la Comunidad no puede privar a un propietario moroso del uso de los elementos comunes no separables, y debe seguir los procedimientos jurídicos para su cobro, como venimos haciendo con los deudores.

Pero, en cuanto al consumo de energía eléctrica, que es separable, medible y facturable independientemente, la Comunidad no debe, ni puede, soportar que los deudores se beneficien del buen hacer de los que sí pagan e, incluso en algunos casos, se beneficien de su recaudación a los inquilinos. Y la conclusión a que nos conduce tal razonamiento es que la Comunidad no va a facilitar que esta situación se siga manteniendo, por lo que va a utilizar todos los medios que tenga a su alcance.

En consecuencia, la Junta Rectora propone a la Junta General lo siguiente:

- 1º.- Separar del recibo ordinario los consumos privativos de energía eléctrica, manteniendo en los mismos los gastos realmente comunes.
- 2º.- Facturar en recibo aparte las cantidades resultantes de multiplicar el precio del Kw vigente en cada momento por el número de Kw consumidos en cada apartamento, según los medidores de consumo.
- 3º.- Autorizar a la Junta Rectora a recabar separadamente el cobro de ambos conceptos a los propietarios morosos y, en el caso de impago de la energía eléctrica, reclamar separadamente esta deuda y, si se persistiera en el impago, cortar el suministro, recordando al moroso que puede contratarlo individualmente con la compañía suministradora que proceda, instalando su contador individual a su exclusivo cargo.
- 4º.- Asumir colectivamente las responsabilidades económicas en las que se pudiera incurrir.

Tras esta propuesta se inicia un amplio debate, sobre todo en relación con el apartado de *las responsabilidades económicas en las que se pudiera incurrir*. El Presidente aclara que la novedad del procedimiento ha llevado a la Junta Rectora a pedir dictámenes y opiniones entre varios juristas conocidos, coincidiendo todos ellos en que, precisamente por lo novedoso de la propuesta, no existen antecedentes. Los precedentes conocidos son relativos a cortes de suministro para lograr el desalojo de la vivienda o el pago de las rentas arrendaticias, lo que no es aplicable a nuestro caso. Asimismo, que en muchas ocasiones los que han cortado el suministro han sido condenados por una falta de coacciones.

Pero también los juristas consultados coinciden en afirmar que existen elementos suficientes para considerar que la Comunidad actuaría correctamente en base a lo siguiente:

1º.- El corte del suministro no se hace para lograr un interés ilícito y particular, sino lícito y general, como es que la Comunidad se queda sin fondos para atender los gastos comunes y que nadie debe pagar los consumos privativos de otro.

2º.- La certeza de que se pueda optar por la alternativa de contratar con una compañía suministradora aleja la existencia de coacciones. No se trata de privar de energía eléctrica al moroso (ya que puede contratar el

suministro fuera) sino de no seguir mermando los fondos de la Comunidad mientras se disfruta de un consumo privativo sin aportar nada para ello.

3º.- Puesto que la ley ampara que, en el caso de los Apartamentos Turísticos, se prive de suministros a los arrendatarios morosos, se puede entender que también se puede cortar los mismos al propietario que no contribuya al pago colectivo de la energía eléctrica que abona la Comunidad en nombre de todos y cada uno de los propietarios.

El Presidente también expone que, en cuanto a las *responsabilidades*, él está dispuesto a afrontar las consecuencias jurídicas de los conflictos que se pudieran interponer, pero las económicas deberán ser soportadas por la Comunidad. Es un riesgo que la Comunidad debe afrontar si queremos atajar el drama que los impagados pueden llegar a producir. Los gastos crecen y los fondos no nos llegan, lo que nos lleva irremediamente a un incremento de las cuotas. Los que pagan no deben tolerar pacientemente la actitud de los que no pagan y encima se benefician de un consumo perfectamente separable de lo que son realmente los gastos comunes. Y por ello se hace la propuesta antes descrita y se aclara que, producido el impago, se notificará fehacientemente al deudor de que proceda a su abono, ya que, en caso contrario, la Comunidad avisa de que no puede hacerse cargo de su "factura" y de que si no liquida la deuda en el plazo señalado, se realizará el corte del suministro eléctrico -porque la Comunidad no está obligada a pagar las deudas de terceros-, no sin brindarle la posibilidad de contratar directamente la electricidad con una compañía eléctrica, y siendo en este caso a cargo del moroso todos los gastos que ello pudiera originar.

Finalmente, la propuesta es aceptada por UNANIMIDAD.

Expresamente recuerda el Presidente que él está dispuesto a asumir las responsabilidades que puedan derivarse de estas actuaciones, pero que ha de ser la Comunidad la que responda de cualquier gasto, penalización o indemnización en que se pueda incurrir.

Esta propuesta también es aceptada por UNANIMIDAD.

• **Autorización al Presidente para el inicio de acciones judiciales.**

Puesta en conocimiento de la Junta el estado actual de los morosos, se autoriza expresamente y por unanimidad, al Presidente para el inicio y/o continuidad de las acciones judiciales que en cada caso correspondan contra los morosos anteriormente relacionados, aprobándose por UNANIMIDAD los saldos que aquí se hacen constar:

PROPIEDAD	IMPORTE	IMP. TOTAL
C3010J	2.303,68 €	
C3010K	1.598,70 €	
C3050H	3.168,05 €	
GR-S2-38	109,87 €	
GR-S2-39	109,87 €	
GR-S1-67	109,87 €	7.400,04 €
C3010A	6.529,31 €	
GR-S1-254	386,75 €	6.916,06 €
C1040E	4.490,18 €	
GR-S1-166	360,41 €	4.850,59 €
C201010M	4.327,16 €	
GR-S1-94	312,72 €	4.639,88 €
C4030L	3.351,60 €	
GR-S2-81	209,98 €	3.561,58 €
C202010F	3.015,32 €	
GR-S1-124	173,13 €	3.188,45 €
C1040F	1.427,84 €	
C1040A	1.425,18 €	
GR-S1-180	69,80 €	
GR-S1-181	92,37 €	3.015,19 €
C1040L	2.747,90 €	
GR-S1-173	162,38 €	2.910,28 €
C403F	2.771,98 €	
GR-S1-283	113,93 €	2.885,91 €
C202030I	2.323,87 €	
GR-S1-99	137,27 €	2.461,14 €
C4050G	1.678,65 €	
GR-S2-26	134,66 €	1.813,31 €
C202020G	1.744,27 €	
GR-S1-114	55,90 €	1.800,17 €
C1050J	1.488,34 €	
GR-S2-75	109,00 €	1.597,34 €
C202020H	1.442,98 €	
GR-S1-103	84,40 €	1.527,38 €

PROPIEDAD	IMPORTE	IMP. TOTAL
C201050I	1.341,26 €	
GR-S2-66	83,21 €	1.424,47 €
C202050C	1.400,19 €	
GR-S2-8	16,98 €	1.417,17 €
C201010R	1.313,15 €	
GR-S1-140	74,62 €	1.387,77 €
C201010L	1.378,65 €	
GR-S1-139	5,59 €	1.384,24 €
C3020B	1.083,75 €	
GR-S1-224	50,70 €	1.134,45 €
C201030F	1.067,63 €	
GR-S1-134	27,95 €	1.095,58 €
C1010O	990,38 €	
GR-S1-177	44,72 €	1.035,10 €
C201040I	988,21 €	
GR-S2-91	25,45 €	1.013,66 €
C202040B	912,44 €	
GR-S1-136	39,13 €	951,57 €
C202020B	769,86 €	
GR-S1-135	16,91 €	786,77 €
C3010C	556,68 €	
GR-S1-68	19,86 €	576,54 €
C201010P	402,46 €	
GR-S1-153	49,06 €	451,52 €
C1020H	345,43 €	
GR-S1-169	50,31 €	395,74 €
C1030C	365,55 €	365,55 €
C202010H	316,09 €	316,09 €
C3020L	275,51 €	
GR-S2-49	11,37 €	286,88 €
C4010A	262,97 €	262,97 €
C202030A	133,84 €	
GR-S1-31	14,15 €	147,99 €
TOTAL	63.001,38 €	63.001,38 €

Ruegos y Preguntas.

Una propietaria se queja de que la pista de padel es utilizada a altas horas de la noche. El administrador muestra su extrañeza, porque el horario aprobado es de 9.00 a 22.00h (salvo en verano, que se alarga una hora más) es de conocimiento de la Conserjería, que es quien tiene la llave de la misma y la única que puede dar la luz. En cualquier caso, se anima al uso del Libro de Incidencias si no se respetara este horario.

El propietario del apartamento F de la Planta 5ª del Portal 4 se queja de la aparición de unas grietas en su propiedad. El administrador toma nota para dar parte a la Constructora. (En el momento de redacción de este Acta, dicha vivienda ya ha sido visitada por la Constructora, estando a la espera de la valoración de daños y asunción de responsabilidades).

El propietario del apartamento N de la Planta 5ª del Portal 2.1 informa de la existencia de humedades en el dormitorio del mismo. Dice haber dado parte a su compañía de seguros, que le remite al seguro de la Comunidad. (Reportado en estos días el daño al seguro comunitario y reparado el presunto origen de la humedad, se está a la espera de verificar la evolución de la humedad, para proceder en consecuencia).

El propietario de la plaza S-1 121 se queja de una humedad en el techo, a pesar de las actuaciones realizadas por el personal de mantenimiento de la Comunidad. Aunque el administrador informa de que esta humedad fue ya objeto de atención en la visita realizada por Junta Rectora, Administración, Mantenimiento, Promotora y Constructora el pasado lunes 22/10/12, toma nota para insistir a la Constructora. (En este momento, se ha cursado visita a la plaza con la Constructora, quien abordará rápidamente el más que previsible origen de la misma).

El propietario del S-1 107 dice que su plaza de garaje suele estar ocupada por otro vehículo. Desde la Conserjería se tratará de identificar el mismo, para actuar en consecuencia. (Durante estos días, se ha logrado identificar el vehículo, así como a su propietario. Desde la Administración se le ha solicitado que se abstenga de hacerlo).

Un propietario alude al tema de los accesos a los Portales. Se le informa de que contamos con varios presupuestos para proceder al cambio de los bombines de los mismos, pero que no se ha abordado el trabajo por falta de recursos económicos.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión que comenzó a las 19:00h y finalizó a las 21:10h del día arriba indicado.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Relación asistentes/representados

P. 1		P. 2.1		P. 2.2		P. 3		P. 4	
APTO.	COEF.	APTO.	COEF.	APTO.	COEF.	APTO.	COEF.	APTO.	COEF.
1°B	0,2392	1°B	0,2392	1°B	0,2392	1°B	0,2392	1°G	0,2392
1°C	0,2392	1°D	0,2392	1°C	0,2392	1°D	0,2392	1°K	0,2392
1°F	0,2392	1°E	0,2392	1°I	0,2392	1°E	0,2392	1°L	0,2392
1°H	0,2392	1°G	0,2392	1°L	0,2992	1°F	0,2392	2°C	0,2392
1°I	0,2392	1°H	0,2392	2°A	0,2392	1°G	0,2392	2°F	0,2392
1°K	0,2392	1°O	0,2392	2°E	0,2392	1°I	0,2392	2°L	0,2392
1°L	0,2392	1°Q	0,2392	2°F	0,2392	2°A	0,2392	2°M	0,2392
1°P	0,2392	2°E	0,2392	2°I	0,2392	2°D	0,2392	3°J	0,2392
2°D	0,2392	2° F	0,2392	2°J	0,2891	2°E	0,2392	3°N	0,2392
2°E	0,2392	3° G	0,2392	2°L	0,2392	2°G	0,2392	3°O	0,2392
2°G	0,3994	2°J	0,2392	3°B	0,2392	2°J	0,2392	3°P	0,2392
2°H	0,2392	2°K	0,2392	3°E	0,2392	2°K	0,2392	4°J	0,2392
2°K	0,2392	2°R	0,2392	3°J	0,2891	2°N	0,2392	4°K	0,2392
2°M	0,2392	3°D	0,2392	3°K	0,2891	3°D	0,2392	4°M	0,2392
2°O	0,2392	3°H	0,2392	3°L	0,2392	3°E	0,2392	4°N	0,2392
3°E	0,2392	3°I	0,238	4°J	0,2891	3°I	0,2392	4°O	0,2392
3°F	0,2392	3°L	0,2392	4°K	0,2891	3°G	0,2392	5°D	0,2392
3°G	0,3994	3°M	0,2392	4°L	0,2392	3°H	0,3994	5°F	0,2392
3°H	0,2392	3°Q	0,2392	5°B	0,2392	3°K	0,2392	5°N	0,2392
3°K	0,2392	4°A	0,2392	5°J	0,2891	3°N	0,2392		
3°L	0,2392	4°B	0,2392			4°E	0,2392		
3°P	0,2392	4°C	0,2392			4°F	0,2392		
4°D	0,2392	4°G	0,2392			4°I	0,2392		
4°G	0,3994	4°L	0,2392			4°J	0,2392		
4°H	0,2392	4°M	0,2392			4°K	0,2392		
4°I	0,2392	5°A	0,2392			5°B	0,2392		
4°M	0,2392	5°B	0,2392			5°M	0,2392		
5°A	0,2392	5°C	0,2392			5°N	0,2392		
5°B	0,2392	5°D	0,2392						
5°C	0,2392	5°E	0,2392						
5°G	0,3994	5°K	0,2392						
5°H	0,2392	5°L	0,2392						
5°K	0,2392	5°M	0,2392						
5°O	0,2392	5°N	0,2392						
5°P	0,2392	5°Q	0,2392						

X°Y	Representado
X°Y	Asistent

Aptos	33,93%
Garajes	2,30%
Total	36,23%

