**ACTA DE JUNTA EXTRAORDINARIA**

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN LOS COSTANES**

En la ciudad de Palencia a 20 de Noviembre de 2023, se reúne en segunda convocatoria la Comunidad de propietarios de Urbanización de los Costanes (Husillos) para la celebración de JUNTA EXTRAORDINARIA, en la sala del Ayuntamiento de Husillos debidamente convocada por más del 25% de propietarios de la Comunidad en virtud del art. 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Se da comienzo a las 19:00 horas.

El listado de asistentes y el orden del día se detallan a continuación:

**LISTADO DE ASISTENTES**

**NOMBRE PARCELA**

D. Jose M. Gómez Carrera 1-2

D. Justo Castaño Aguado 3

Dña. Josefina Villanueva Gómez 5-6 (Representado por D. Álvaro Fernández)

Dña. Montserrat Abarquero Abad 7

D. Luis de la Cruz Mencías 8

D. David Martínez López 10

D. José Miguel de Juan Zapatero 11

Dña. Saray Alonso Sánchez 12

D. José Lerma Doncel 13

D. Lino Salsón González 14

D. José Manuel Salceda Boto 15

D. Victorino Heras Díez 16

D. Jorge Madrigal Santoyo 17-18 (Representado por D. Justo Castaño)

D. Alfonso Heras López 19

D. Eusebio Coloma Alonso 20 (Representado por D. José Lerma)

Dña. Aurelia Prieto Munguía 23 (Representada por D. Daniel Vatierra)

D. Félix Álvarez González 24 (Representada por D. Álvaro Fernández)

D. Pablo Suances Santander 26 (Representado por Ricardo García)

D. Enrique Mediavilla Díez 27-29

D. Fco. Javier Pérez San José 28 (Representado por Álvaro Fernández)

D. Álvaro Fernandez Pérez 30

D. Ángel Perez San Martín 31

D. Jesús Ángel González Ballesteros 32 (Representado por D. Luis de la Cruz)

D. David García Vázquez 33 (Representado por D. Ricardo García )

D. Ricardo García Villacorta 34 y ½ de la 35

Dña. Begoña García Villacorta 36 y ½ de la 35

D. Francisco Javier Pascual 37 (Representado por D. Álvaro Fernández)

D. Jaime Infante Gutiérrez 38 (Representado por D. Álvaro Fernández)

**ORDEN DEL DÍA**

**1º Votación para la destitución del actual presidente de la comunidad.**

La administradora informa a los asistentes que la celebración está legitimada pues se ha convocado a petición de más de un 25% de propietarios.

El presidente D. José Lerma hace hincapié en *comprobar e identificar a los firmantes del documento justificativo para convocar la junta actual* y añade *“sufrir graves acusaciones a la persona del presidente*” (palabras textuales según figuran en uno de los burofaxes enviado a la administradora).

D. José Lerma Doncel manifiesta que las personas firmantes del escrito solicitando la celebración de esta Junta “no han comprendido y han sabido lo que estaban firmando”, a lo que la administradora para evitar toda duda, pasa lista nominativamente a todos y cada uno de los asistentes, preguntando si han sido coaccionados o engañados a la hora de firmar el escrito. Todos los firmantes que solicitan la Junta, salvo uno, afirman que son conscientes de lo firmado.

Antes de proceder a la votación se hace lectura de un escrito entregado a la administradora por parte de algunos propietarios motivando la petición de celebración de esta Junta extraordinaria. Varios asistentes manifiestan disconformidad con lo reflejado en el escrito.

Estando presente en la Junta el propietario de la parcela nº 13 D. José Lerma, y su hijo el cual pretende representar a su madre como propietaria al 50%, también de dicha parcela; se le informa al hijo que no procede puesto que su padre y presidente en ese momento está presente y asistente en dicha Junta, por lo que no se admite la representación del hijo.

Se le llama la atención por parte de la administradora en el momento que se observa que pretende grabar con su móvil la reunión, sin haber notificado con antelación su intención para poder incluirlo en la convocatoria de la Junta; no obstante, solicitamos a los propietarios asistentes si dan o no autorización a que el hijo del presidente grabe la Junta, a lo que la mayoría deniega que sea grabada por él.

Se procede a la votación para la destitución del actual presidente, quedando de la siguiente forma:

**VOTOS A FAVOR DE LA DESTITUCIÓN DEL PRESIDENTE:**

Parcelas 5-6

Parcela 7

Parcela 8

Parcela 11

Parcela 19

Parcela 20

Parcela 23

Parcela 24

Parcela 26

Parcela 27-29

Parcela 28

Parcela 30

Parcela 31

Parcela 32

Parcela 33

Parcela 34 y ½ de la 35

Parcela 37

Parcela 38

**VOTOS EN CONTRA DE LA DESTITUCIÓN DEL PRESIDENTE:**

Parcela 3

Parcela 10

Parcela 12

Parcela 13

Parcela 15

Parcela 16

Parcela 17-18

Parcela 36 y ½ de la 35

**ABSTENCIONES**

Parcela 1-2

Parcela 14

Por todo lo anterior se aprueba la destitución del actual presidente D. José Lerma Doncel. En el mismo momento la actual vicepresidenta Dña. Lucía López Vargas pide cesar en su cargo.

**2º Nombramiento si procede de la nueva junta directiva, según resultado de votación del punto anterior.**

Se procede a la nombrar a la nueva junta directiva, quedando formada por:

PRESIDENTE: D. JOSÉ MANUEL SALCEDA BOTO Parcela 15

SECRETARIO: D. VICTORINO HERAS DÍEZ Parcela 16

Administradora explica que hay pagos pendientes de realizar al estar la cuenta bancaria de Caixa mancomunada a varias firmas que requieren firma electrónica de todos los intervinientes y por dicha operatividad no se han podido hacer. Motivo por el cual los presentes acuerdan cambiar la disposición de la cuenta a indistinta de cara a la nueva Junta directiva.

El propietario D. José Lerma Doncel a los pocos días de ser nombrado presidente en la anterior Junta entregó a la administradora en mano un manuscrito de unos gastos, los cuales son los siguientes:

* cadena y candados ……………8,20€
* arreglo de farola ……………. 30€
* cerradura cuarto bombas……..56,89€
* montar cerradura ……………30€

IMPORTE TOTAL ----------------**125,09€**

Se le informa que debido a la problemática que hay con la disposición mancomunada de la cuenta bancaria no se le puede hacer aún el pago. En el momento que Caixa cambie la disposición, los propietarios asistentes acuerdan que se le abonen dichos gastos.

Se informa a los presentes que D. José Lerma Doncel ha enviado al despacho de la administradora una serie de burofax, tres en total: dos dirigidos a la Comunidad y uno de ellos *al responsable de la gestoría.* En el último burofax él solicita que se le abone el coste de dichos burofaxes, gasolina de desplazamientos, fotografías presentadas en la Guardia Civil por la denuncia interpuesta por él mismo manifestando actos vandálicos en la Urbanización.

Con respecto a lo que expone sobre la denuncia, el propietario de la parcela 19 manifiesta que él ha roto el candado de la caseta para poder hacer uso de la máquina comunitaria cortadora de césped y poder así hacer los trabajos de jardinería para la comunidad, ya que él desconocía que había sido cambiado, pues dicho cambio de candado fue realizado por D. José Lerma sin previo aviso a la Comunidad.

Por todo lo anterior, los asistentes por mayoría acuerdan no abonarle dichos gastos de burofaxes, gasolina y fotografías.

Llegados a este punto, y ante el comportamiento del presidente cesado con nuestro despacho durante las semanas previas a esta Junta, así como llamadas telefónicas dándole explicaciones repetidas, añadido a los acontecimientos ocurridos en esta Junta, nos vemos en la obligación -y lamentándolo- dimitir en nuestro cargo como administradores de fincas.

El motivo se debe a que no hemos podido trabajar como este despacho acostumbra a hacerlo con sus otras Comunidades de propietarios.

**Nuestra manera de trabajar y nuestra profesión sólo está supeditada a la Ley de Propiedad Horizontal.**

En la Junta la administradora informa que con el resto de propietarios no ha habido problema alguno, agradeciendo la confianza depositada, y quedando a su disposición para lo que estimen en un futuro.

La administradora informa que antes de irse dejará cerrados los asuntos pendientes, así como la confección y envío del acta de esta Junta.

De igual modo se informa a los presentes que tras comunicar al presidente cesado esta convocatoria de junta por parte de los vecinos, el presidente cesado solicitó días después otra junta con los siguientes puntos del orden del día:

1. Problemática agua potable
2. Problemática agua de riego
3. Problemática titularidad cuenta corriente de la comunidad
4. Comprobación e identificación de los firmantes del documento dirigido a la Gestoría con graves acusaciones de la persona del presidente.
5. Ruegos y preguntas.

Estos puntos serán tratados a criterio de la nueva junta directiva en sucesivas convocatorias.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la reunión a las 20:16 horas, del día arriba indicado, y se ratifica la presente acta por el presidente y la administradora de la Comunidad.

Fdo.: El presidente Fdo.: La Administradora de fincas

D. XXXXXXXXX Dña. Cristina Icíar Casas Martínez

**NOTA INFORMATIVA PARA TODOS LOS PROPIETARIOS**

**Junto con el este Acta se anexiona información acerca de la legislación sobre videograbaciones:**

La grabación de las Juntas de Vecinos está legitimada, siempre que la misma sea realizada con la única finalidad de dejar constancia de lo acontecido, siendo un complemento del Acta de dicha reunión y cuando la misma se realice previo acuerdo de los propietarios participantes en la Junta.

Por lo tanto, para que una grabación de la Junta esté legitimada, será necesario:

· Que la única finalidad de la grabación sea la de documentar lo que acontece en las reuniones, como complemento al acta, como medio de prueba, o bien, que se vaya a utilizar simplemente para transcribir la información a la propia acta.

· Que la misma esté realizada y posteriormente custodiada por el Secretario-Administrador y que no se aportará copia de la misma a los copropietarios.

· Que se haya incluido en el orden del día con la indicación de la finalidad perseguida y tras ello, se haya aprobado la grabación de la misma por parte de los propietarios. Siendo suficiente el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. 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, tal y como se detalla en el Art. 17.7 de la LPH.

· Que la decisión acordada, identifique sobre qué Juntas se ciñe. Es decir, si es aplicable sólo a la Junta para la que se ha incluido en la orden del día o para todas las demás.

Por lo tanto, teniendo en cuenta todo lo anterior, no sería correcto la grabación de la Junta por parte de uno de los vecinos a título particular, ya que de esta manera se estaría vulnerando la intimidad del resto de los participantes y sería difícil asegurar el cumplimiento de las medidas de seguridad aplicables, asimismo, la finalidad atentaría contra los principios de proporcionalidad y minimización.