

**Acta de la Junta General Extraordinaria  
de la Comunidad de Propietarios El Soto de Marbella Club de Golf-Club Social**

En Ojen, siendo las 10:30 horas del día 15 de marzo de 2021 y en EL SOTO RESTAURANTE , debidamente convocados se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de Dña. Lisbet Kristensen, y actuando como Secretaria-Administradora Dña. Laura Varela Lewenberg, a fin de celebrar la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios El Soto de Marbella Club de Golf-Club Social, y conforme al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- 1º.- Explicación a la junta general sobre el problema registral de la de los Estatutos-Convenio de La Macomunidad de Propietarios el Soto de Marbella Club de Golf Club Social. Problemática derivada de la falta de registro – documentación / Explanation to the general meeting about the registration problem of the Statutes-Convenience of el Soto de Marbella Club de Golf Club Social. Problems derived from the lack of registration – documentation.
- 2º.- Deudores. Explicación a la junta general sobre la situación de los saldos deudores. Adopción de acuerdos contables para ser incluidos en las cuentas. Propuesta de convocatoria de nueva junta para final aprobación de las cuentas. / Debtors. Explanation to the general board the situation of the debt balances. Adoption of accounting agreements to be included in the accounts. Proposal to call a new meeting for the final approval of the accounts: A- Joya Verde – Casa Limitado S.L., y actual FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. B- David Graham Antony Ogden C- Altamira Real State.
- 3º.- Cuestiones relativas a las cuentas anuales y su aprobación. / Questions relating to the annual accounts and their approval.
- 4º.- Parcela Titularidad de Joya Verde- Casa Limitado S. L y actual FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Demanda llevada a cabo por el anterior administrador Administraciones Rodríguez S.L y la letrada elegida, Sra. Ángela Lomeña. Actual situación de reclamación de la deuda. / Plot Owned by Joya Verde- Casa Limitado S. L and current FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Claim carried out by the previous administrator Administraciones Rodríguez S.L and the chosen lawyer, Mrs. Angel a Lomeña . Current debt claim situation.
- 5º.- Propuesta presentada por el abogado que representa a los nuevos titulares de la mercantil FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Votación a favor o en contra de autorizar al presidente para negociar un acuerdo con los nuevos titulares. / Proposal presented by the lawyer representing the new owners of the company FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Vote for or against authorizing the president to negotiate an agreement with the new owners.
- 6º.- Destitución del cargo de presidente y de secretario administrador. Conforme al art. 14 de los Estatutos, Elección de nuevos cargos: residente, vicepresidente, vocales y secretario administrador. / Dismissal from the office of president and secretary administrator. According to the art. 14 of the Statutes, Election of new president, vice president, governing board and secretary administrator.
- 7º.- Ruegos y preguntas. / Comments and questions.

La presidenta agradece la asistencia a los presidentes/propietarios por asistir a la junta. Informa que participa en esta junta un nuevo propietario, la mercantil FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España . Se trata de un promotor que ha comprado la parcela que anteriormente estaba a nombre de Joya verde, y que en breve iniciaran obras para construir una nueva comunidad. Se encuentran presentes representando a dicha parcela el Sr. Tony Parrado, y el abogado de la mercantil, Sr. Jose Arteaga.

A la vez, cometa la presidenta que asiste también tras ser invitado, el Excmo. Alcalde de Ojén.

Debido a que a lo largo del año, han surgido muchas cuestiones legales importantes se ha pedido que asista la abogada Sra. Marina Martínez, para que aclare asuntos que serán importantes a lo largo del desarrollo de la reunión .

El Sr. Ivan Waring, solicita que se cambie el orden del día, adelantando el punto 6 al punto 1. Los Sres. Lisbet Kristensen, Bjorn Svensvik y Laura Varela le indican que no es posible, tal y como se les ha confirmado en los correos que han enviado en reiteradas ocasiones antes de esta junta, el orden del día se mantiene conforme al enviado.

Antes del inicio de la reunión se solicita aclarar cuáles serán los coeficientes.

La administración comenta que cuando el Sr. Emilio Moleon entregó la documentación faltó aclarar porque había diferencias en los coeficientes de la parcela finalmente entregada por Taylor Wimpey . Esta promotora compró en origen la parcela donde están ubicadas las comunidades El Bosque, La Floresta Sur y la Floresta de la Mairena.

En juntas pasadas, en concreto la del 11-11.2019, el Bosque contaba con el coeficiente de representación de 6,36%, La Floresta Sur con 2,60% y la Floresta de la Mairena 2,28 %. El resto se entiende que la anterior administración se le asignaba a la promotora .

El total de esta parcela al completo conforme a las escrituras y estatutos de cada una de las comunidades son:

- Floresta Sur: 10,40%
- Floresta de la Mairena: 5,44%
- El Bosque: 5,44%

Indica la administración, que en base a este asunto envió un reporte explicativo, ya que nunca ni el anterior presidente Sr. Juan Rimbau, ni la administración recibieron explicaciones ni documentación por parte del Sr. Moleon, que acreditase porque había diferencias con el total de la parcela cuyo coeficiente marca en 24,85% y la sumatoria de las tres conforme a las escrituras y estatutos suman 21,28%. Es decir hay un 3,57% que no se sabe a dónde está.

Tanto el Bosque como la Floresta de la Mairena tienen los mismos metros de parcela, y el mismo coeficiente de representación en el Soto, 5,44%. Sin embargo el que se le ha aplicado a la comunidad de Propietarios el Bosque desde el año 2010, es de 6,36%. Por este motivo, por desconocer donde estaban los 3,57% se decidió estudiar nuevamente con el presidente la situación, hacer un cálculo equitativo entre las tres comunidades quedando de manera provisional como sigue:

El Bosque 6,05%

LA Floresta de la Mairena: 6,05%

La Floresta Sur: 11,53%

Acto seguido lo que se hizo fue revisar lo que también se explica en el reporte enviado a todos los presidentes, y ajustar la diferencia conforme al único documento legal que se ha encontrado, el BOJA del año 2005.

En junta general ordinaria de fecha 24 de febrero del 2006 se acuerda en el punto 4, **presentación y aprobación de cuotas de los comuneros**: en este punto explican la presidencia y la administración que debido a la aprobación definitiva de la innovación de las normas subsidiarias del municipio de Ojen, las cuales se publican en el BOJA del 15 de Abril del 2005 , los coeficientes de la urbanización se verían alterados, sin embargo no se plantea la modificación de los estatutos. Se fijan los 109.598,50 metros cuadrado de edificabilidad que contempla el BOJA.

El 9 de marzo del 2007 se celebra una nueva junta general ordinaria, y en su punto 4 se vuelve a plantear, **Presentación y aprobación de cuotas de los comuneros**: se expone en dicha junta que se detallan los nuevos coeficientes resultantes tras el estudio con el Ayto. de Mijas y que se enviaran dichos coeficientes a los comuneros. Los metros cuadrados que rezan son 104.220,09.

Nota: no se trataba del Ayuntamiento de Mijas, sino del Ayuntamiento de Ojen.

Se pidió a la anterior administración, copia del estudio de detalle al que hacía referencia, para poder comprender el problema planteado con los coeficientes. La anterior administración nunca la envió.

La administración, ha consultado en el Ayuntamiento de Ojen, si existe esta documentación, y no la han localizado. Al estar presente en la junta el Alcalde de Ojen, se le consulta y dice que no le consta o no recuerda que exista este documento. Que sabe que aun no ha sido aprobado finalmente el PGOU, que hay muchas irregularidades por resolver, y que la información con la que ellos en principio cuentan es con lo publicado en el BOJA.

Interviene el Sr. Emilio Moleon, y comenta que si existe un estudio de detalle, que esta publicado en la página WEB del Ayuntamiento de Ojen. La administración le informa que para evitar este problema, hubiera sido correcto entregar este documento mas toda la lista detallada de información y documentos originales que se le pidió en el mes de Abril, Mayo y Junio, tanto por parte del Sr. Juan Rimbau como por la actual administración, documentos originales que nunca ha entregado.

Ante esta situación, el Sr. Ivan Waring pide que se usen los mismos coeficientes que han sido usados anteriormente.

Las comunidades Floresta Sur y Floresta de la Mairena le dicen que no, porque los coeficientes que se usaban antes no se corresponden con los pagos que se han regularizado para que el computo de las tres parcelas sea el más real posible.

Se produce un breve debate, y la presidenta informa que o bien se aprueban los coeficientes conforme a lo que cada parcela ha pagado, o se cancela la reunión.

Tras un análisis se acuerda por mayoría con el voto de abstención del Sr. Emilio Moleon (con delegación de voto del Sr. Paul Cossin) de manera provisional a esperas de poder aclarar esta situación con documentación que de soporte y acredite la situación real de los coeficientes en una asamblea general, dejar las representaciones de coeficientes como siguen:

C.P. EL BOSQUE DE LA MAIRENA rep/a por Sra. Rens Zwanenburg .....**6,05 %** en lugar de 5,44%

C.P. EL SOTO DE MARBELLA II F-2 rep/ por Sr. Shuj Dato .....9,41 % en lugar de 8,95 %  
 C.P. FLORESTA DE LA MAIRENA representado/a por Sra. Lisbet Kristensen .....6,05 % en lugar de 5,44%  
 C.P. LA FLORESTA SUR representado/a por Sr. Bjorn Svensvik .....11,53 % en lugar de 10,40%  
 C.P. LAS LOMAS DEL SOTO I representado/a por Sr. Ivan Waring..... 8,38% en lugar de 7,97 %  
 C.P. MARBELLA HILL VIEW representado/a por Sra. Laura Varela Lewenberg .....7,51% en lugar de 7,14 %  
 C.P. MIRADOR DEL GOLF representado/a por Sr. Emilio Moleon.....27,93% en lugar de 26,57 %  
 FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, representado/a por Sr. Tony Parrado ..... 6,97 %

La suma total de coeficientes de participación entre propietarios presentes y representados es de 83,83 %.

A las 11.30 horas el Sr. Rens Zwanenburg se marcha, y queda en su lugar representando a la comunidad de propietarios El Bosque la Sra. Ana Muñoz.

Toma la palabra el Sr. José Arteaga abogado de FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg y pide que se deje votar a su cliente. Expone que son conocedores del problema legal de deuda que arrastra la parcela, pero que ni bien pudieron escriturar la parcela han hecho dos cosas:

1- Retener del anterior titular conforme a lo marcado en la ley, el año en curso y los tres anteriores. Esta cantidad expone la tiene consignada en una cuenta a expensas de poder tener una respuesta por parte de esta junta sobre el tema planteado y que deberá ser debatido en el punto 5.

2- Abonar con reservas las cuotas del Trimestre 1 del 2021 en la cuenta bancaria del Soto.

Se produce un breve debate, ya que conforme a lo establecido en la legislación al tener la parcela una deuda de la cual el nuevo titular debe de pagar el año en curso y los tres anteriores por afección real, no tendría derecho a voto. No obstante y con esta aclaración se somete a votación el autorizar a votar al nuevo integrante.

El Sr. Bjorn Svensvik apoya la propuesta del abogado y pide a la junta general que le autoricen a votar. Tras un breve debate se decide finalmente ceñirse a lo establecido en la ley, y esperar a que este tema de deuda se resuelva, lamentando que en esta asamblea no puedan votar.

**Punto 1º.- Explicación a la junta general sobre el problema registral de la de los Estatutos-Convenio de La Macomunidad de Propietarios el Soto de Marbella Club de Golf Club Social. Problemática derivada de la falta de registro – documentación / Explanation to the general meeting about the registration problem of the Statutes-Convenience of el Soto de Marbella Club de Golf Club Social. Problems derived from the lack of registration – documentation.**

Toma la palabra la administración y pasa a explicar que a principios del 2020, tras hacer un análisis de la documentación se le pidió al anterior administrador, Sr. Emilio Moleon que hiciera entrega de los estatutos originales, es decir de la escritura original. Dicha documentación nunca ha sido entregada, solo han aportado copia.

Tras consultar con el Registro de la Propiedad, dichos estatutos no constaban como inscriptos.

El Sr. José Arteaga confirma que también ha pedido saber en el Registro si los Estatutos estaban o no registrados, y le han confirmado que no.

Toma la palabra el Sr. Emilio Moleon, y dice que cuando se hace la Comodidad El Soto de Marbella Fase 1, que al parecer ha sido la primera, se le pide al notario que registre los Estatutos (enseña el protocolo 3184 - Notario Navarro-Rubro de Madrid ). El problema, es que dichos estatutos nunca han sido registrados. La anterior administración que ha estado en el cargo a lo largo de muchos años, en concreto desde el 2004 al 2020, ha debido de cerciorarse que dichos estatutos estuvieran registrados, y por lo que se deduce de los hechos y así podemos comentados y por tanto concluir en que no lo hizo.

Comenta la administración, que forma parte del trabajo profesional tener toda la documentación en regla, máximo si una escritura, al parecer la primera, indica que dichos estatutos serán registrados. Han habido muchos años en el medio para poder comprobar este asunto, y ha sido Administraciones Rodríguez S.L. representado por el Sr. Emilio Moleon, la administración que ha trabajado en origen con la conformación de El Soto y las sub-comunidades que la integran.

El problema que se deriva de tener los Estatutos registrados o no, es el efecto que se produce con los terceros ajenos a la comunidad. No hay dudas que las parcelas o comunidades que integran el Soto deben de contribuir con los gastos tal y como viene reflejado en los Estatutos, pero los terceros ajenos que aun no son titulares al no tener este documento de manera pública ( Registro de la Propiedad ) no reconocen este derecho, lo que ha originado por ejemplo problemas con las reclamaciones de deudas.

El Sr. Jose Arteaga, confirma que por este motivo ha pagado sus cuotas con reservas, hasta poder aclarar esta cuestión, la deuda que se reclama al anterior titular, y la decisión final que su cliente tenga.

Interviene la Sra. Marina Martínez, y expone que aunque los Estatutos no estén registrados, el nuevo titular sabe que hay instalaciones que se deben de mantener y por la que cada sub-comunidad o parcela debe de pagar conforme a la cuota de participación establecida.

El Sr. José Arteaga, se reitera en que su cliente ha pagado voluntariamente el Trimestre 1 del 2021 y que no debe dinero. Que se deberá de resolver el problema planteado con el anterior titular, y reitera su petición de poder votar. Se le informa que este tema se ha discutido ya que no es posible.

Se acuerda por unanimidad que quien sea elegido presidente y administrador de manera urgente, inicien cuantos tramites y diligencias sean necesarias para poder registrar los estatutos en el Registro de la Propiedad y así evitar mayores problemas futuros.

**Punto 2º.- Deudores. Explicación a la junta general sobre la situación de los saldos deudores. Adopción de acuerdos contables para ser incluidos en las cuentas. Propuesta de convocatoria de nueva junta para final aprobación de las cuentas. / Debtors. Explanation to the general board the situation of the debt balances. Adoption of accounting agreements to be included in the accounts. Proposal to call a new meeting for the final approval of the accounts:**

**A- Joya Verde – Casa Limitado S.L., y actual FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España.**

**B- David Graham Antony Ogden**

**C- Altamira Real State – Centro de Equipamiento Oeste S.A.**

Explica la administración que sobre estos temas también envió antes de la junta un reporte explicativo. Se pasa a resumir:

**A- Joya Verde – Casa Ilimitado S.L., y actual FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co.**

El saldo deudor que pasó el anterior administrador a fecha 01-01-2020 era de **359.166,21 euros**.

El anterior administrador, encarga al despacho Martínez Echavarría el demandar a esta sociedad, tras haber adquirido la parcela que le transmite Promogedesa S.A. el 18/09/2018. Por tanto conforme a afección legal, se le inicia demanda por reclamación de deuda, de los años 2015-16-17-18. **Importe reclamado judicialmente: 129.760,61 euros.**

El resto de saldo, es decir 194.184,92 euros se deben enviar a perdidas, porque han prescrito. Informa la administración que el nuevo plazo de prescripción de deudas es de 5 años, y las deudas que no hayan sido reclamadas antes de dicho periodo, se pierden.

La presidenta consulta cómo es posible que en años nunca se hayan indicado estos temas en las asambleas generales donde se vienen aprobando las cuentas. Como es posible no contar con información legal sobre qué ha pasado con los titulares que había antes de Joya Verde.

Le consulta la Sra. Lisbet Kristensen al Sr. Emilio Moleon, porque solamente reclamo legalmente 129.760,61 EUR cuando la deuda era de 359.166,21 €. Porque el si venía a lo largo de los años haciendo aprobar deudas de 350.000€ por esta parcela, no ha reclamado dichas cantidades. Porque motivo no ha informado a la junta general, lo que se había hecho o no respecto a estas deudas-

Interviene el Sr. Moleon y dice que Promogedesa había presentado concurso de acreedores y por eso no se ha iniciado ninguna actuación legal. La actual administración informa que han habido muchas demandas a empresas que han presentado concurso de acreedores, y que en varios casos a lo largo de los años terminan cobrando sino toda la deuda reclamada parte de la misma, pero lo más importante informa la administración, es la falta de información y el haber estado arrastrando semejante deuda sin tan siquiera dar una explicación correcta para que todos los miembros sepan cual es el problema, y que se debe de hacer.

El Sr. Bjorn Svensvik remarca que se llega a esta situación, por falta de claridad en la presentación de la documentación, por falta de una correcta explicación a lo largo de años para que los presidentes puedan contar con documentación o informes que acrediten hechos y así puedan decidir. Lamentablemente indica el Sr. Bjorn que es imposible determinar si estos asuntos hubieran podido tener un mejor resultado.

**Tras un breve debate se acuerda por mayoría enviar a perdida los 194.184,92 euros que ya no so susceptibles de reclamación contra la reserva. Se abstienen de votar las comunidades El Bosque, Las Lomas del Soto I, El Soto de Marbella Fase II Fase 2, el Mirador del Golf.**

**B- David Graham Antony Ogden**

**Ex Grupo Mena - En actualidad OGDEN :** se dice en las actas que esta empresa, GRUPO MENA presentó Concurso de Acreedores y que la mancomunidad se ha personado en línea concursal. A esta administración no se le ha dejado ninguna información respecto de este tema. No se ha hecho entrega de documentación que acredite que se ha personado la comunidad en dicho concurso. Se requiere a la anterior administración de manera formal, presente en una próxima junta toda esta documentación para ser examinada.

En cuanto al **Sr. David Graham Ogden**, actual titular de la parcela que adquiere el 31/08/2018, hasta donde ha sido informada esta administración, no se ha presentado ninguna reclamación legal.

No se ha hecho entrega de ninguna documentación relacionada con procedimientos legales a este nuevo titular, sin embargo se ha aprobado en juntas el inicio de acciones legales.

El saldo deudor que paso el anterior administrador a fecha 01-01-2020 es de **155.544,59 euros**. A día de la fecha dicha parcela tiene una deuda **176.853,79 euros**

Acciones: se ha pedido nota simple, se ha enviado buro fax notificando la deuda, pero como la anterior administración tampoco ha dado los datos del anterior titular a efecto de notificaciones, el buro fax fue enviado pero no fue recibido. Interviene el Sr. Ivan Waring y dice que él suele ver al Sr. Ogden trabajando en su parcela, que suele ir al Soto e incluso que tiene relación con el Sr. Paul Cossins.

La administración solicita al Sr. Moleon saber por qué motivo nunca ha hecho nada, y porque motivo en años no se han iniciado acciones legales contra este deudor, máxime cuando además propios integrantes de la comunidad y que tienen relación directa con el conocen al referido deudor. El Sr. Moleon no da contestación.

Indica la administración que la junta una vez se conozca el domicilio del deudor, deberá iniciar una reclamación legal como siguiente paso, y cuanto antes, porque cada año que pasa es un año más que prescribe y por tanto que la comunidad pierde dinero.

**Debido a la no presentación de demanda al anterior propietario - problema concursal , la deuda que ha prescrito y no puede ser reclamada y por tanto la Comunidad debe mandar a pérdida contra la cuenta de reserva es de 84.735,04euros. Este punto queda aprobado por mayoría. Se abstienen de votar las comunidades El Bosque, Las Lomas del Soto I, El Soto de Marbella Fase II Fase 2, el Mirador del Golf.**

### **C- Altamira Real State – Centro de Equipamiento Oeste S.A.**

El saldo deudor que me paso el anterior administrador a nombre de Altamira Real States a fecha 01-01-2020 es de **46.138,18 euros**.

Acciones: se han enviado correos a los contactos facilitados por el anterior administrador. No se ha obtenido respuesta y además los correos han venido de vuelta.

Tras varios meses, y finalmente poder dar con la parcela y la finca registral, se pidió nota simple. La nota simple arroja que el titular de dicha parcela y que adquiere el 19-06-2008 es **Centro de Equipamiento Zona Oeste S.A.** y no Altamira Real State. Por otro lado tras contactar Marina con la abogada de la mercantil, informan que no tiene claro a donde se estaban pagando las cuotas. En la cuenta del Vicario, la mercantil Landcompany S.L. han ido transfiriendo los importes de 3.328,32 euros y 1.644,98 euros. La cuota bruta que paso el anterior administrador es de 9.074,30 euros y neta 4537,15 euros. La cuantía mas alta transferida por Landcompany S.L. tampoco coincide con el importe neto. Además no se comprende porque no se ha dado información al respecto, ni porque se pagan cuotas a otra cuenta bancaria de otra entidad, ni porque la anterior administración ha reflejado en las actas desde el 2008 quien es el verdadero titular.

Toma la palabra el Sr. Moleon, y dice que esta parcela es del banco Santander. La administración le indica que forma parte de los administradores el revisar la información, y sobre todo reflejar correctamente quienes son los titulares, máxime cuando se trata de sociedades. En caso de tener que reclamar las deudas, se deben de reclamar al titular que reza en el acta tras aprobación en junta general y que es el que viene reflejado en nota simple: **Centro de Equipamiento Oeste S.A.**, si se le reclama al banco Santander, la reclamación no prosperaría.

A día de la fecha de la junta, ni se ha recibido confirmación de cuáles son las cuotas abonadas del Soto, ni porque motivo dicha sociedad transfiere a una cuenta diferente , ni porque motivo ninguna de las dos cantidades coinciden con las cuotas giradas. Todos estos importes están consignados en la cuneta del Vicario a espera de que se obtenga una respuesta. Por este motivo se informa que a día de la fecha el saldo deudor de dicha parcela es de **91.509,68 euros** ( no se han aplicado descuentos ).

Se deberá de terminar con las notificaciones y si la mercantil no responde y regulariza la situación, se deberán emprender las acciones legales oportunas.

### **Punto 3º.- Cuestiones relativas a las cuentas anuales y su aprobación. / Questions relating to the annual accounts and their approval.**

La administración presenta un resumen de las cuentas anuales.

Los ingresos han sido de 542.217,19 euros.

Los gastos de 453.064,65 euros.

El resultado del ejercicio arroja un superávit de 89.152,54 euros que pasados a la reserva la misma queda en 653.905,59 euros.

Consulta el Sr. Ivan Waring si los gastos que han habido por el incendio están incluidos en las cuentas. Se informa que si, que tanto los ingresos recibidos por el seguro, como los gastos están en el resumen que se acompaña. Que tanto el anterior presidente como la administración, tienen todos y cada uno de los justificantes pagados por el seguro.

Informa la administración que la reserva ha tenido una evolución. La gestoría que llevaba los asuntos laborales y fiscales, se cambió. En la actualidad el gestor laboral y fiscal es independiente al despacho de la administración y **es recomendable que siempre sea así, a la vez que cualquier asesor externo no debe tener relación de trabajo – despacho con el administrador.**

Tras hacer una revisión de varios asuntos, he advertido que al ser una mancomunidad de vecinos, y obtener beneficios por el alquiler de la renta del restaurante y más ingresos extras, la Mancomunidad debería haber presentado un modelo de declaración por incremento de capital mobiliario. Este incremento debe ser repercutido a los co-propietarios, conforme marca la ley, a través del modelo 184. Es un problema, porque se debe informar a Hacienda de los datos de todos los co-propietarios del Soto, su nombre y DNI. Es un asunto difícil de resolver, y se ha intentado este año hacer citas con Hacienda para explicar que es imposible tener los datos de todos los vecinos de todas las comunidades, y ver que alternativa pueden dar para solucionar este asunto.

Este tema debería hace años haberse informado, y ver qué medidas se pudieron haber tomado, el problema no está resuelto, pero al menos ya están informados.

Contra la cuenta de reserva se han devengado 2.305,07 euros de penalizaciones por ejercicios anteriores. Han llegado ya nuevas notificaciones.

La junta tendrá tres opciones para poder regularizar este tema:

- Hacer nada y seguir pagando penalizaciones.
- Presentar a Hacienda copia de los datos de los titulares y sus CIF. El problema es que al haber sub comunidades cada una luego deberá de presentar sus modelos, lo cual duplicaría el trabajo.
- Presentar todos los datos de todos los co-propietarios de todas las comunidades para que se pueda hacer el cómputo de ingresos. El problema es que difícilmente se pueda contar con todos los datos de todos los comuneros.

Tras estas explicaciones, se dejan todos los asuntos planteados para que tras ser analizados, las cuentas sean sometidas a votación en una próxima asamblea general.

u

**Punto 4º.- Parcela Titularidad de Joya Verde- Casa Limitado S. L y actual FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Demanda llevada a cabo por el anterior administrador Administraciones Rodríguez S.L y la letrada elegida, Sra. Ángela Lomeña. Actual situación de reclamación de la deuda. / Plot Owned by Joya Verde- Casa Limitado S. L and current FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Claim carried out by the previous administrator Administraciones Rodríguez S.L and the chosen lawyer, Mrs. Angel a Lomeña . Current debt claim situation.**

El anterior administrador, encarga al despacho Martínez Echavarría el demandar a esta sociedad, tras haber adquirido la parcela que le transmite Promogedesa S.A. el 18/09/2018. Por tanto conforme a afección legal, se le inicia demanda por reclamación de deuda, de los años 2015-16-17-18. Importe reclamado: **129.760,61 euros**.

El anterior administrador no ha hecho entrega a esta administración de documentación legal / demandas interpuestas.

Ha sido el anterior presidente, Sr. Juan Rimbau quien ha mediado con el despacho Martínez Echavarría para que la abogada remita esta documentación a la administración. Dicha reclamación la lleva la letrada Sra. Ángela Lomeña.

Joya Verde alega con impugnación de defecto de forma en cuanto la constitución de la mancomunidad - estatutos no inscritos y falta de convenio firmado entre el Ayuntamiento de Ojén y la Mancomunidad- y añade que solo fue propietario 8 meses y que al anterior titular no se le reclamó deuda alguna.

Para poder aportar al procedimiento el despacho de Martínez Echavarría, le pidió al Sr. Moleon copia del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Ojén y la Comunidad El Soto de Marbella Club de Golf – Club Social, convenio que como se ha explicado en el reporte enviado se refleja en el punto 4 de los Estatutos.

El anterior administrador nunca presento este documento ni a los abogados ni a la nueva administración. Se fijo fecha de juicio, y finalmente hace un mes y medio la actual administración localizo el Convenio y se le dejó copia a la abogada que está llevando el juicio.

En breve se tendrá resultado final de este juicio y se informara a todos los miembros de la junta.

**Punto 5º.- Propuesta presentada por el abogado que representa a los nuevos titulares de la mercantil FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Votación a favor o en contra de autorizar al presidente para negociar un acuerdo con los nuevos titulares. / Proposal presented by the lawyer representing the new owners of the company FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, Sucursal en España. Vote for or against authorizing the president to negotiate an agreement with the new owners.**

En el reporte enviado por parte de la administración, se incluía el escrito que el Sr. José Arteaga ha enviado a la administración y las explicaciones tal y como se detalla y se lee;

*Mi cliente ha pagado "con reservas" porque no se le ha justificado ni la obligación de integración en la EUC ni en la CP EL SOTO. De hecho, en la escritura se recoge expresamente que el hecho de efectuar un pago no implica esta aceptación.*

*No obstante lo anterior, mi cliente estará dispuesto a solucionar los problemas en la mejor forma posible y, si es viable, integrarse de forma voluntaria en ambas. Para ello, es imprescindible que resolvamos la cuestión de las deudas pendientes. Nosotros hemos retenido los importes máximos que se podrían reclamar al propietario anterior si bien éste no acepta que paguemos dichos importes porque no está dispuesto a pagar cantidades por períodos anteriores a su compra.*

*.....respecto a la CP El Soto estáis reclamando judicialmente a "Joya Verde" los importes hasta el 31 de diciembre de 2.018. Podría intentar convencer a "Casa Ilimitado" de que acepte que paguemos los años 2.019 y 2.020 y mi cliente, en tal caso, continuaría con su integración.*

Expone el Sr. José Arteaga, que ha sido un error no haber dejado votar a su cliente en la presente junta quien de manera amigable ha intentado hacer comprender el problema que ha surgido, quien además tras los hechos expuestos en esta reunión, estudiará seriamente si quiere o no pertenecer voluntariamente a la Comunidad El Soto Clu de Golf- Club social. Informa que se deberá revisar finalmente que sucede con el juicio de Joya Verde y en base a ello informaran de la decisión final que adopten.

La abogada Marina Martínez reitera que existen unos estatutos, y que el pertenecer no debe de cuestionarse, porque en la escrituras viene claramente que hay una integración por parte de los propietarios tanto en el Soto como en el Vicario.

Tras un breve análisis de este tema, quedo aprobado por mayoría con el voto en contra de la Comunidad de Propietarios Marbella Hill View facultar al presidente a negociar con el abogado del nuevo titular, y el abogado de Casa Ilimitado un acuerdo que deberá ser informado a la junta general.

**Punto 6º.- Destitución del cargo de presidente y de secretario administrador. Conforme al art. 14 de los Estatutos, Elección de nuevos cargos: residente, vicepresidente, vocales y secretario administrador. / Dismissal from the office of president and secretary administrator. According to the art. 14 of the Statutes, Election of new president, vice president, governing board and secretary administrator.**

El Sr. Paul Cossins que es quien ha planteado en el mes de Febrero el convocar esta junta por considerar en los correos enviados que no tenía confianza en la presidenta y en la administración toma la palabra para consultar porque motivo se habla de destitución. La administración agradece la intervención pero le indica que no tiene derecho a hablar, toda vez que ha delegado su voto en el Sr. Emilio Moleon. La presidenta aclara, que cuando se pide un cambio tal y como él lo ha hecho, es la manera de ponerlo en el orden del día.

El Sr. Ivan Waring propone para el cargo de presidente al Sr. Shuj Dato.

El Sr. Bjorn Svensvik le consulta que para valorar su nombramiento, necesita saber a quién propondrá para el cargo de vice-presidente y de administrador. El Sr. Dato expone que para el cargo de vice presidente hablo con los presidentes Rens y Paul y para el cargo de administrador propondrá que regrese el Sr. Emilio Moleon.

Tanto la presidenta Sra. Lisbet como el Sr. Bjorn, le dicen que no es posible considerar el regreso de una persona que no ha sido capaz de desempeñar sus funciones de manera correcta y profesional. Ha quedado en evidencia los numerosos errores cometidos en todos estos años, y que aun no se sabe como terminaran.

La presidenta le pregunta al Sr. Dato que argumento tiene para considera su regreso. El Sr. Dato le informa que se siente cómodo trabajando con él y que además es el administrador de su comunidad. La presidenta le indica que su cargo de ser presidente, consistirá en representar legalmente los intereses de todos los propietarios, y que no parece comprender los numerosos errores que ha habido y las consecuencias futuras y medidas legales que se puedan derivar de todos los asuntos planteados. El Sr. Dato se reitera en su decisión.

Toma la palabra el Sr. Tony Parrado, e indica que esta muy sorprendido por los resultados y los datos que se han aportado en esta junta. Parece que las cosas no se han hecho bien, de hecho la mercantil FRD ANDALUCIA 1 GmbH & Co. Kg, se ha visto perjudicado en la compra de la parcela por todos los problemas descriptos anteriormente, y sobre todo los datos económicos que se han aportado, de pérdidas importantes donde no ha habido una acción correcta y falta de transparencia e información precisa. La presidenta agradece la intervención, y suscribe sus palabras.

Se procede a votar el cargo de presidente:

Sr. Shuj Dato

Votos a favor: Comunidades El Soto de Marbella Fase II Fase II, Las Lomas del Soto I, El Mirador del Golf, El Bosque de la Mairena.

Votos en contra: La Floresta de la Mairena, La Floresta Sur, Marbella Hill View.

Queda elegido para el cargo de presidente El Sr. Shuj Datoos.

Se procede a votar para el cargo de Vice-presidente:

Sr. Rens Zwanenburg

Votos a favor: Comunidades El Soto de Marbella Fase II Fase II, Las Lomas del Soto I, El Mirador del Golf, El Bosque de la Mairena, La Floresta de la Mairena.

Votos en contra: Marbella Hill View.

Abstenciones: La Floresta Sur.

Queda elegido por mayoría para el cargo de vice-presidente el Sr. Rens Zwanenburg

Secretario Administrador

La presidenta, El Sr. Juan Rimbau y el Sr. Bjorn Svensvik piden que sea Laura Varela Lewenberg quien continúe en el cargo. Agradecen todo el trabajo hecho, y el haber dado a conocer muchas cuestiones que han sido relevantes y fundamentales para tener un mejor control y conocimiento por parte de todos los integrantes de la comunidad El Soto. La administradora agradece las palabras y deja claro que todo lo expuesto ha formado parte de su trabajo, y que espera que quien pase a llevar la administración de ahora en adelante, lo haga de manera correcta, profesional con transparencia y sobre todo con información y soporte que documenten los acuerdos que se adopten. Como ha comentado en el reporte enviado toda la información debe ser correctamente expuesta, soportada y salvada en el libro de actas, que es el documento legal / herramienta que tiene la Comunidad a la hora de defender sus intereses. Las cuentas, los presupuestos, los informes, las cuotas y los coeficientes deben siempre estar en el libro de actas incorporados en los folios del mismo.

Se procede a votar al Sr. Emilio Moleon:

Votos a favor: Comunidades El Soto de Marbella Fase II Fase II, Las Lomas del Soto I, El Mirador del Golf, El Bosque de la Mairena.

Votos en contra: La Floresta de la Mairena, La Floresta Sur, Marbella Hill View.

Se procede a votar a la Sra. Laura Varela:

Votos a favor: Comunidades La Floresta de la Mairena, La Floresta Sur, Marbella Hill View.

Votos en contra: Comunidades El Soto de Marbella Fase II Fase II, Las Lomas del Soto I, El Mirador del Golf, El Bosque de la Mairena.

Quedo elegido por mayoría el Sr. Emilio Moleon del despacho Administraciones Rodríguez S.L.

**Punto 7º.- Ruegos y preguntas. / Comments and questions.**

Indica la Sra. Lisbet Kristensen recordó que conforme a lo establecido en el art. 20 de los Estatutos, todos los presidentes deberán enviar copia de esta acta a todos los propietarios de sus comunidades.

Y no habiendo más asuntos que tratar, agradeciéndose a los presentes su asistencia, se levantó la sesión a las 15: 10 horas del día en el inicio mencionado, de todo lo cual yo como secretaria administradora DOY FE.

LA SRA. PRESIDENTA

LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA