

REPORTE MANCOMUNIDAD EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF - CLUB SOCIAL

En mi calidad de secretaria administradora, tengo a bien hacerle llegar a la junta general un reporte de las cuestiones importantes que me han tocado gestionar y analizar desde que fui nombrada en el cargo el pasado 21 de Febrero del 2020.

Se deja expresa constancia, que el presente reporte se realiza desde la mayor objetividad posible, con el único propósito de dar a conocer la situación actual de la mancomunidad, los problemas que se deberán resolver, y sin ánimo de poder ofender a ninguno de los miembros integrantes.

Documentación:

La documentación que dispongo, me fue entregada el pasado 24/03/2020, y no como el anterior administrador se comprometió en junta a facilitar la primera semana de Marzo.

En reiterados correos, se le pidió al anterior administrador que hiciera entrega de la documentación original. La mayoría de los documentos entregados, han sido copias, no documentos originales. En otros casos no se me ha hecho entrega de ninguna documentación. Hago especial énfasis en las demandas que se hayan podido interponer desde el año 2003 al 2020, temas importantes que luego pasaré a dar relación. Se adjunta **DOC 1** enviado al anterior administrador. Además se envió al colegio de administradores un escrito exponiendo que no se habían recibido los documentos originales. El colegio contestó en el mes de Abril del 2020 que el Sr. Emilio Moleon no estaba colegiado, lo cual fue informado al conjunto de presidentes. Hago llegar circular del mes de Octubre del 2020, donde se indica que el Sr. Emilio Moleon finalmente ya se ha dado de alta en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga. Su número de colegiado es el 2936 .**DOC 1- B**

Coeficientes de representación:

Debido a los debates presenciados en la junta de la fecha 21/02/2020 respecto a los coeficientes de representación, hice un análisis de la situación ya que el anterior administrador no resolvió esta cuestión en dicha junta, ni tampoco hizo posteriormente ningún ajuste tal y como se le había pedido. Indicar la importancia sobre este asunto, porque debido a errores como estos, los resultados de las votaciones en las juntas se podrían ver alterados.

Preparé por tanto un reporte al presidente, sobre cómo deberían quedar los coeficientes y las cuotas de manera correcta, teniendo en cuenta que la promotora Taylor Wimpey ya no era propietaria de ninguna parcela a fecha de la junta de 21/02/2020. Dicha promotora ya había hecho entrega de las viviendas de las comunidades Floresta Sur y Floresta de la Mairena. Ver **DOC 2 y DOC 3**.

Actas:

El anterior administrador fue nombrado el 31/01/2004.

Tras revisar las actas, debo destacar lo siguiente: no están pasadas a libro en ninguna de las actas las cuentas. No están pasadas a libro en ninguna de las actas, los presupuestos que se han aprobado.

Dicha información es relevante y necesaria a la hora de poder presentar requerimientos de pago, cálculos de cuotas pasadas, y presentación de demandas a los propietarios morosos.

Es posible que la anterior administración tenga en su poder copia de la información que ha enviado para la celebración de la junta, pero dicha información, luego debe ser pasada al libro.

En la mayoría de las juntas, se hace mención a reuniones previas mantenidas donde se hacen explicaciones de los problemas acaecidos en el ejercicio, pero nuevamente resulta complicado poder conocer el histórico de los asuntos más relevantes y sobre todo más complicado resulta tener que presentar información en un juzgado que no se tiene por no estar debidamente salvada.

Se deberán seguir además lo recogido en los estatutos, en cuanto a la elección de cargos para junta de gobierno con los miembros mencionados en el art 14 de los mismos, y en cuanto a la convocatoria, incluyendo la invitación al Ayto. De Ojén.

Recomendación: las actas son los documentos legales con los que cuentan las comunidades. Son documentos que sirven para hacer comprender los acuerdos que se alcanzan y de donde vienen motivados. No es necesario incluir en las actas los debates de los vecinos / presidentes, pero si es muy importantes las acciones, las exposiciones, y los acuerdos.

Las cuentas y los presupuestos deben venir pasados al libro de actas. Si no se incluyen en el cuerpo, se pueden incluir como anexos. Las reuniones previas donde se explican los problemas a efectos legales no sirven, dichos análisis y sus conclusiones deben ser salvadas en los libros. Se han escaneado las actas desde el año 2003 al 2019. **DOC 4**

Estatutos:

En los estatutos se menciona en el art. 4 que existe un convenio firmado por el Ayuntamiento de Ojen y el Soto Mancomunidad, donde se obliga por parte del Ayto. De Ojén a la mancomunidad a mantener las zonas verdes, donde se encuentra el Club de Golf.

Dicho convenio, no me fue entregado por parte del anterior administrador. Este tema será además ampliado en el apartado "deudores", por las consecuencias que se han derivado de la falta del citado convenio. **DOC 5.**

Contratos:

Al día de hoy los contratos existentes son:

- Carlos Lima (Green Keeper)
- Life Fitness (mantenimiento maquinas de el gimnasio)
- Lip Seguridad (sistema de alarma)
- Riversa (mantenimiento de maquinarias)
- Selym (servicio de Limpieza)

- Contraplagas (servicio de control de plagas)
- GoExtint (sistemas contraincendios)
- Zurich (seguro de la comunidad)
- Richard Davies (contrato de alquiler de restaurante)

Todos los proveedores han venido haciendo un buen trabajo y prestando bien sus servicios.

Como todos saben, se debe resolver el asunto planteado por el Sr. Richard Davies. El contrato que firmó la mancomunidad, lo ha hecho bajo su nombre y el Sr. Davies ha solicitado cambiarlo a una sociedad.

Se informa que el anterior administrador, si facturaba a una sociedad. Esta administración advirtió que si el contrato estaba firmado con una persona física no se puede hacer una factura a una sociedad que no figure en dicho contrato. Además, como se ha expuesto, se venía facturando una cantidad inferior a la que se había pactado en el contrato, hecho que se resolvió y se comunicó.

Para poder resolver este asunto, se deberá hacer un nuevo contrato o que la junta acuerde alguna otra alternativa.

Personal:

El Soto cuenta con 4 personas contratadas

Sr. Salvador Peña Molina / Jardinero / Febrero 2014. / Horario de 7.30 a 15.30

Sr. Víctor Elena Romero / Junio 2014 / Jardinero / Horario de 7.30 a 15.30

Sra. Deborah Solari / Enero 2020 / Fines de semana / Sábados de 15 a 18 horas- Domingos de 9 a 13 y de 15 a 18 horas. / Recepción de gimnasio.

Sr. Ivan Waring / Enero 2020 / de Lunes a Viernes de 9 a 13 horas y de 15 a 18 horas.- Sábados de 9 a 13 horas / Recepción de gimnasio.

Todos vienen desempeñando bien sus funciones con excepciones que pasaré a detallar.

Los jardineros se mantienen en contacto con el Green Keeper, Carlos Lima, quien supervisa sus funciones. El Sr. Carlos Lima me reporta las incidencias así como también lo hacen los jardineros.

Asuntos importantes a destacar:

El Sr. Ivan Waring no está conforme con su contrato / horario / nómina.

El anterior administrador le hizo un contrato por obra y servicio, cuando en junta general de fecha 11/11/2019 la junta acordó hacerle un contrato por el periodo de un año. Este contrato se hizo de lunes a sábado, con 40 horas semanales, sin embargo el trabajador trabajaba de lunes a viernes y 35 horas semanales. Este tema generó cierta controversia entre el trabajador, el anterior presidente, y la actual administración. Se le explicó al trabajador que nuestra función era hacer cumplir los acuerdos de la junta, y se le pidió que lo comprenda. Este asunto fue ya explicado en un correo de fecha 11/12/2020. Se adjunta como **DOC 6**.

El trabajador me ha comunicado que no quiere trabajar los los Sábados, quiere hacer 35 horas semanales.

La nómina que se le venía pagando no estaba correctamente hecha de acuerdo con el contrato hecho. La nueva asesoría laboral ajusto su nómina conforme a lo estipulado en la Ley.

Es importante mencionar que dicho trabajador ha tenido varios enfrentamientos con personal de mantenimiento / jardineros, con propietarios de la mancomunidad que han ostentado u ostentan cargos de presidentes, a la vez que también con la actual administración.

En aquella junta dije tras haber sido consultada, que opinaba yo respecto a que si un presidente podía ser trabajador de la Mancomunidad del Soto. Sin conocer a este señor, ni a la mayoría de los integrantes, dije claramente que no era compatible, y que SI veía que había conflicto de intereses.

Por todo lo expuesto confirmo claramente que si hay un conflicto de intereses, respecto a la contratación de este trabajador.

Se adjunta un documento explicativo de la asesoría laboral respecto a las irregularidades encontradas. En el mismo se hace mención a una ex trabajadora que llevaba a cabo las labores de limpieza. Tenía un contrato de 30 horas que no cumplía. Esta trabajadora por su cuenta y cargo, decidió marcharse. **DOC 7-**

Asuntos Fiscales:

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. (Recomiendo 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, hemos 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.

Se adjunta carta con detalle de los problemas fiscales encontrados y las sanciones fiscales que la Mancomunidad ha tenido que pagar. **DOC 8, DOC-8A Y DOC 8B, DOC 8C**

Deudores – Demandas:

A lo largo de los años, desde el año 2003 los dos mayores deudores, han sido GRUPO MENA y PROMOGEDESA.

Hasta el 18/02/2011 **Grupo Mena** tenía una deuda de **107.792, 14 euros**.

En el acta del 10/02/2012 se expone que se suman los titulares Anida y Promogedesa S.A.

Se detallan saldos deudores en dicha junta por importe de:

Grupo Mena: 19.012,37 euros

Promogedesa: 100.566,37 euros

Anida- Altamira-Santander: 12.183,64 euros.

Interpreto que Grupo Mena era titular de una parcela. Que realiza una reparcelación, y vende dos parcelas a dos titulares diferentes.

La única información que reza en las actas es que hay nuevos titulares. Nuevamente remarco la importancia de reflejar en las actas, temas importantes o relevantes como por ejemplo esta explicación, que yo la deduzco, pero que no está detallada.

No queda claro en ningún sitio que pasa con los cambios de estos saldos (de 107.792,14 euros pasa a 19.012,37 euros), que sucede con la deuda reclamada anteriormente en línea concursal a Grupo Mena, y que sucede con la deuda heredada por la nueva sociedad Promogedesa S.A. Otra vez, las cuentas que habéis aprobado no reflejan absolutamente nada sobre estos temas, porque no están ni explicadas ni pasadas al libro.

Para poder tener un análisis completo, y que se pueda entender paso a llamar las parcelas 1, 2 y 3.

PARCELA 1

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.

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

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

El saldo deudor que me paso el anterior administrador a fecha 01-01-2020 es de **155.544,59 euros**.

Acciones: se ha pedido nota simple, se ha enviado buro fax notificando la deuda, se deberá iniciar una reclamación legal como siguiente paso, porque es una deuda exigible. En documento

aparte se indicará las conclusiones finales y cuantías posibles de reclamar tras análisis de la abogada Marina Martínez.

Debido a la no presentación de demanda a anterior propietario o problema concursal, la deuda que ha prescrito y no puede ser reclamada y por tanto la mancomunidad debe mandar a pérdida contra la cuenta de reserva es de **84.735,04euros**.

Recomendación: La junta general debe exigir a la anterior administración que haga entrega de cuanta documentación tenga en su poder, relacionado con el histórico legal, datos de los abogados que hayan llevado asuntos relacionados a esta parcela, del anterior titular y del nuevo.

PARCELA 2

La parcela que adquiere Anida- Altamira- Santander, por lo visto en los mayores que me han entregado, ha ido pagando, aunque mantiene una deuda a día de hoy.

El saldo deudor que me paso el anterior administrador 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. Se ha informado además que hay saldos transferidos a las cuentas del Vicario (no a la cuenta del Soto) todos los trimestres de la empresa Landcompany S.L. por importes de 3.328,32 euros y 1.644,98 euros. Estos saldos están aún en cuenta del Vicario marcados como clientes desconocidos pendientes de aclaración.

La anterior administración no ha dado ninguna información al respecto, y deberá aclarar si esta sociedad transfiere en nombre de Altamira – Grupo Santander, y por que motivo si es así, lo hace a la cuenta del Vicario. La anterior administración debe hacer entrega del título que haya enviado la entidad donde se vea cuando adquiere la parcela, y que datos registrales son los que rezan para poder pedir la correspondiente nota simple y poder iniciar los trámites de reclamación legal en caso que proceda.

Debe además facilitar la nota simple de dicha parcela, ya que en las reclamaciones efectuadas con los datos que nos ha facilitado no se localiza ninguna parcela.

Acciones: Se han pedido notas simples al registro de la propiedad sin éxito, porque el banco tiene muchas propiedades y en las búsquedas hechas no se ha localizado. Se sigue en la búsqueda de referencia catastral y de finca registral. Se han notificado por correo, las deudas, pero no se han iniciado reclamaciones legales hasta no tener claro el asunto de las transferencias realizadas a la cuenta del Vicario.

PARCELA 3

Promogedesa S.A.-

Luego Joya Verde – Luego Casa Limitado S.L – en la actualidad FRD ANDALUCIA 1 GmbH& Co. Kg, Sucursal en España

Promogedesa S.A.: a esta administración no se le ha dejado ninguna información respecto de estos temas. Se desconoce si se han podido interponer demandas por cantidades contra esta sociedad. En las actas hay escasa información, sobre las actuaciones llevadas a cabo.

Joya Verde:

El saldo deudor que me pasó el anterior administrador a fecha 01-01-2020 es 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 SA 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 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. De hecho, el abogado que inició originalmente dicha reclamación, no trabaja más en este caso y nombraron la Sra. Ángela Lomeña como letrada del citado despacho.

Tras haber analizado la demanda y la contestación, **DOC 9A y DOC 9B**, debo decir que se pudo haber hecho un trabajo mejorable. La demanda que se presentó ha sido bajo criterios estándares como si se tratara de una demanda de una comunidad de vecinos normal. El caso que nos ocupa, es diferente, porque quien demanda es una Mancomunidad de Propietarios, con ciertas particularidades de uso, estatutos, que se emplaza además dentro de una E.U.C, con un deber de mantener, etc.

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 (se añadirá un documento con explicaciones legales realizadas por parte de la letrada Marina Martínez.)

Notas: estoy a la espera de que el Ayto. de Ojén me informe si existe o no el convenio que aparece en el art. 4 de los estatutos (página 2 del DOC 5). Esta información tampoco la ha facilitado el anterior administrador ni a la abogada ni a mí.

Debido a la no presentación de demanda a anterior propietario, la deuda que ha prescrito y no puede ser reclamada y por tanto mandada a pérdida es de **194.184,82 euros**. Esta cantidad deberán enviarla a pérdida contra la cuenta de reserva de la comunidad.

Acciones: he solicitado notas simples de Joya verde para poder tener conocimiento de su solvencia. Tengo en mi poder y la abogada también, 7 notas simples de activos de este titular. Por tanto, la mancomunidad si logra ganar el pleito, podría cobrar de dichos activos si la mercantil se negase a pagar.

En Marzo, estoy citada como testigo para declarar en el juicio.

Recientemente la nueva sociedad **FRD ANDALUCIA 1 GmbH& Co. Kg, Sucursal en España** ha adquirido la parcela para poder construir un complejo de viviendas.

Hemos tenido reunión con los promotores. Han abonado las cuotas del trimestre 1 el pasado 30/01/2021, pero lo han hecho con reservas.

Se ha certificado la deuda por importe de **166.406.02€** haciendo constar que Casa Limitado S.L. a fecha 28/01/2021 tenía esta deuda pendiente - años 2016-2017-2018-2019-2020 - .Esta cantidad el nuevo comprador la ha retenido a expensas que la mancomunidad decida qué hacer con la propuesta que han hecho.

Se adjunta documento explicativo sobre los problemas que se han encontrado los nuevos compradores, así como la oferta que hacen a la mancomunidad. Se les ha contestado que este asunto deberá ser discutido en junta y sometido a votación. **DOC 10**

Debido a las situaciones que se han ido analizando durante estos meses, y a las dificultades que nos hemos encontrado, por la falta de información, y porque además, en reiteradas ocasiones se le ha pedido consejo a la actual letrada que lleva el procedimiento contra Joya Verde, sin a día de hoy tener clara la postura que aconsejan adoptar, se ha pedido a una abogada experta en materia urbanística y de propiedad horizontal un análisis de las situaciones legales, la Sra. Marina Martínez.

Dicho informe, la abogada lo ha motivado citando leyes, normativas, y jurisprudencia actualizada. **DOC 11**

Recomiendo que la junta que al menos mantenga una reunión con la letrada cuando se pueda, para aclarar las dudas que puedan tener y poder tomar la decisión más acertada.

Conclusiones:

- Primero: deben entre todos analizar seriamente si a lo largo de los años ha habido un correcto control de asuntos importantes de la Mancomunidad El Soto, por parte de los miembros de la junta general – juntas directivas.
Es lógico pensar que por norma los presidentes se apoyen en el consejo del administrador, pero la junta directiva es quien debe tener el control de los asuntos más relevantes como son los correctos coeficientes, las cuentas, las cuotas, los presupuestos, los temas legales y de reclamaciones de deudas, y el cumplimiento de los estatutos. Toda la información, debe ser correctamente expuesta y soportada, y salvada en el libro de actas, que como dije es el documento legal / herramienta que tiene la Mancomunidad a la hora de defender sus intereses.
- Segundo: en cuanto a los temas legales planteados, tras un correcto análisis, deberán intentar alcanzar acuerdos que defiendan los intereses comunes, siempre contando con asesoramiento legal que soporte las decisiones que adopten.
- Tercero: Club de Golf- y Gym: por lo expuesto anteriormente no recomiendo que la mancomunidad contrate personas que estén vinculadas con las comunidades de vecinos que integran la mancomunidad. Como he comentado en párrafos anteriores ha habido

episodios que si se hubieran tratado de trabajadores ajenos a la mancomunidad, posiblemente no hubieran sucedido, y además, la mancomunidad de manera inmediata hubiera tomados medidas legales sin excepción.

- Relaciones entre miembros de la mancomunidad: resulta lamentable ver la manera en la que personas adultas y que además ostentan cargos de representación en sus comunidades se agreden tanto personalmente, como a través correos electrónicos, con debates interminables, esgrimiendo si determinados temas se han hecho bien o mal, buscando siempre problemas, y no soluciones .

Nadie de afuera vendrá a darles la solución a los problemas que tienen, la solución la deben buscar Uds. mismos y con consenso y entendimiento. Ningún administrador debe permitir en una junta agresión / dejación de ningún tipo, y cuando esto suceda, se deben de tomar medidas, cancelando las reuniones, y privando que asista a próximas asambleas.

Dejar de pensar que esta mancomunidad está dividida entre la parte antigua y entre la parte nueva. Esto no lleva a un entendimiento positivo, y de sumar, más bien resta y crea malestar entre todos.

Finalmente quiero reiterar que el haber realizado este informe no tiene ningún interés particular, pero debido al año que he pasado como vuestra administradora, con todos los problemas que he visto, la falta de colaboración con la que me he encontrado, y tras ver que no están haciendo las cosas bien, me pareció adecuado dar mi opinión profesional con el ánimo que en algún momento puedan resolver los problemas, y avanzar en conjunto.

Para quienes han considerado que no soy competente, les indico que están equivocados. Por norma las comunidades que administro suelen agradecer mi trabajo. Cuando cometo un error además de reconocerlo, pido disculpas, pero sinceramente en el año que llevo como administradora, no creo haber cometido ningún error, sino más bien todo lo contrario, he trabajado más de lo que me corresponde conforme a los honorarios que me han abonado. Creo que después de haber leído este reporte, pueden evidenciar que conozco al detalle todos los problemas que tienen, y además les asesoro en la manera de poder comenzar a solucionarlos.

Para quienes han dicho que el Sr. Juan Rimabu y la Sra. Lisbet Kristensen son incompetentes, también les digo que se equivocan. Son personas de bien, educadas, con formación, que han intentado hacer lo mejor, bajo estricto cumplimiento legal, y contando con mi asesoramiento, y con asesoramiento externo de abogados cuando fue necesario.

Gracias a los dos presidente, Sres. Lisbet Kristensen y Juan Rimbau por su apoyo y colaboración constante en la toma de decisiones durante este año, todas ellas tendientes a poder encontrar soluciones para el beneficio de todos los miembros de la Mancomunidad El Soto de Marbella Club de Golf Club Social.

Sra. Laura Varela Lewenberg
Secretaria - Administradora
Col. 2387

