



M1544950

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA MACROCOMUNIDAD
DE PROPIETARIOS DE LA CIUDAD RESIDENCIAL
ALTAMIRA I CELEBRADA EL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2009

En Madrid, a 12 de Noviembre de 2009, se celebra con carácter extraordinaria, en los locales de AGISA sitos en la Plaza de Tuy nº 14 de Madrid, a las 19,30 horas en segunda convocatoria, al no haberse cubierto en primera el mínimo de asistencias requerido, la Junta General de los representantes de las Comunidades de Propietarios que constituyen la Macrocomunidad de la Urbanización C.R. ALTAMIRA I, convocada por su Presidente D. Gonzalo Alvarez Lastra, de conformidad con lo determinado en la Ley de Propiedad Horizontal.

A continuación se forma la lista de los propietarios asistentes al acto que representan a las Comunidades de Propietarios que se citan, y que es como sigue:

FINCAS	COEFICIENTE GENERAL	ASISTENTE	REPRESENTADO POR	NOMBRE DEL REPRESENTANTE
GIRZO DE LIMIA 2	2.473			
GIRZO DE LIMIA 4	2.473		PRESIDENTE	D. JUAN ANTONIO CAPOTE DEL VILLAR
GIRZO DE LIMIA 5	2.509		PRESIDENTE	D. LUIS SALAS SÁNCHEZ
GIRZO DE LIMIA 6	2.545			
GIRZO DE LIMIA 7	2.509		PRESIDENTE	D. JOSE MUÑOZ MARTINEZ
GIRZO DE LIMIA 9	2.364		REPRESENTADO	D. MANUEL JESÚS HUESO MARQUEZ
GIRZO DE LIMIA 11	2.437		REPRESENTANTE	D. ANGEL VALERO RICO
M. DEZ. ALMAGRO 10	2.437			
M. DEZ. ALMAGRO 10	2.437			
FERROL 1	2.073			
FERROL 2	2.509		PRESIDENTE	D. PEDRO DOMÍNGUEZ GARCIA
FERROL 3	2			
FERROL 4	2.509			
FERROL 5	2		PRESIDENTE	D. ROBERTO ARJONA SALGUERO
FERROL 7	2.509			
FERROL 8	2.545		VICEPRESIDENTE	D. ALEJANDRO LOPEZ
FERROL 9	2.509			
FERROL 10	2.509		PRESIDENTE	D. JULIAN SÁNCHEZ CARRASCO



FERROL 11	2.582		PRESIDENTE	D. MANUEL ANDUJAR SÁNCHEZ VILLANUEVA
FERROL 12	2.509			
FERROL 14	2.509			
FERROL 15	2.545		REPRESENTADO	D. J. KAMERMANS
FERROL 16	2.509			
FERROL 17	2.509			
FERROL 18	2.582		REPRESENTANTE	D. CARLOS MERINO
FERROL 19	2.509			
FERROL 21	2.509			
FERROL 22	2.582		PRESIDENTE	D. JULIAN AGUSTÍN JARILLO ORGAZ
FERROL 23	2.509		REPRESENTADO	D. JESÚS MONTEALEGRE
FERROL 24	2.509			
FERROL 25	2.582		PRESIDENTE	D. ANTONIO SALUSTIANO RUBIO GOMEZ
FERROL 26	2.509		PRESIDENTE	D. JULIAN BERMEJO MUÑOZ
FERROL 28	2.509			
FERROL 29	2.545		PRESIDENTA	DÑA. ANA PEREZ TORRES
FERROL 30	2.509		PRESIDENTA	D. ESTRELLA FEITO VARGAS
FERROL 31	2.509		REPRESENTANTE	DÑA. ISABEL GOMEZ SANZ
FERROL 32	2.582		PRESIDENTE	D. JUAN PABLO DOMÍNGUEZ GIRALDEZ
FERROL 33	2.509		REPRESENTADO	D. FILONILLO PARRA MARTÍN
FERROL 35	2		PRESIDENTE	D. VALENTIN RUIZ RUIZ
FERROL 37	2		PRESIDENTE	D. FRANCISCO ADELL ARGILES
FERROL 39	2.036			
SUMAN LAS CUOTAS DE LOS ASISTENTES	56,40 %	ASISTEN 23 COMUNIDADES		
SUMAN LAS CUOTAS DE LOS AUSENTES	43,60 %	NO ESTÁN PRESENTES 18 COMUNIDADES		

Resultando de dicha lista, un total de veintitrés las comunidades asistentes, que representan el 56,40 % del total de la propiedad.

Asisten los siguientes miembros de la Junta de Gobierno:

PRESIDENTE S. D. GONZALO ALVAREZ LASTRA
VICEPRESIDENTE S. D. JOSE RAMON FABEIRO TARRIO
VICEPRESIDENTE S. D. VICENTE TORROGLOSA PONCE
VICEPRESIDENTE S. D. SEBASTIÁN LERIDA NIETO

D. ANTONIO CASALLO, delegado por AGISA, como SECRETARIO-ADMINISTRADOR.





El orden del día de la reunión, notificado fue el siguiente:

1. INFORMACIÓN Y DECISIONES, INCLUYENDO REPERCUSIONES ECONOMICAS, EN RELACION A LA DEMANDA PRESENTADA POR LAS COMUNIDADES DE ALGUNOS GARAJES CONTRA LA MACROCOMUNIDAD.

Abierta, la sesión, se pasa a tratar el punto único del orden del día, que indica:

INFORMACIÓN Y DECISIONES, INCLUYENDO REPERCUSIONES ECONOMICAS, EN RELACION A LA DEMANDA PRESENTADA POR LAS COMUNIDADES DE ALGUNOS GARAJES CONTRA LA MACROCOMUNIDAD

Tras presentar a todos los componentes de la actual Junta de Gobierno de la Macrocomunidad a los asistentes, el Sr. Presidente informa sobre las siguientes cuestiones :

* Comenta la circular enviada a todos los Presidentes de fecha 6 de noviembre de 2009, en relación a esta cuestión, haciendo una breve historia de todos los acontecimientos sucedidos hasta la fecha.

Como recordatorio, y para general conocimiento de todos los representantes, se adjunta una copia de dicho escrito a la presente acta, a los efectos oportunos.

* Tras la escasa respuesta de los presidente a la consulta vinculante sobre la celebración de la presente Junta Extraordinaria que figuraba en la circular citada, la Junta de Gobierno optó por la convocatoria con el fin de conocer y formalizar la opinión de todos los Presidentes de comunidad al respecto.

* El recurso presentado por la Macrocomunidad ante al Tribunal Supremo no ha sido admitido a trámite por la Sala de lo Civil del mismo.

Este Auto no admite recurso alguno, por lo que la sentencia de la Audiencia Provincial dictada en su día, favorable a los garajes, adquiere carácter de sentencia firme.

* Solo queda por tanto la posibilidad de presentar por parte de la Macrocomunidad un recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, argumentando que el Tribunal Supremo no ha entrado en el fondo de la cuestión, a pesar de que se presentaron nuevas vías y alegaciones al asunto en cuestión, lo que podría suponer una merma en los derechos de la Macrocomunidad.

* Según las consultas realizadas tanto a los abogados contratados, como a otros profesionales en la materia, todos ellos coinciden en que es muy difícil que el Tribunal Constitucional admita a tramite el mencionado recurso de amparo, y por tanto que entren en el fondo de la cuestión.

Por ello desaconsejan que la Macrocomunidad siga adelante con el mencionado recurso de amparo.

* Con la presentación, si procediese, de este recurso, se dilataría nuevamente este pleito sin que ello suponga la paralización de la ejecución de la sentencia, y supondrían nuevos y elevados gastos para la Macrocomunidad, por ello



pregunta a los presentes si sería aconsejable y útil seguir adelante con la esta reclamación.

* Comenta el coste aproximado a abonar por la presentación de un recurso de amparo, el cual se podría elevar fácilmente a los 60.000,00 €.

* A continuación, da lectura íntegramente al fallo de la sentencia judicial emitida en su día por el Juzgado de Primera Instancia nº 36 de Madrid, para general conocimiento de todos los propietarios, que recoge los siguientes puntos:

- *Reparar las impermeabilizaciones y las juntas de dilatación de los forjados dañados por las raíces del arbolado.*

- *Reparar las zonas pavimentadas otorgándolas la adecuada pendiente de escurrimiento.*

- *Reparar los sumideros y resto de instalaciones de drenaje y aumentar el número de los existentes a las necesidades reales derivadas tanto de la superficie a la que deban dar servicio como de los caudales máximos previsibles tanto de riego como de lluvia.*

- *Cuanto otras actuaciones se manifiesten necesarias y convenientes a juicio de la Dirección Facultativa responsable de las obras y como consecuencia del desarrollo de las mismas.*

- *La reposición a su primitivo estado de todas las dependencias y elementos propios del Garaje que han sufrido daños y desperfectos por causa imputable a las filtraciones provenientes de los elementos comunes de la Macro Comunidad. De acuerdo con las directrices marcadas por la Dirección Facultativa de las obras que deba acometer la Macro Comunidad y siguiendo el criterio del dictamen pericial aportado como documento nº 17 con la demanda y elaborado por el arquitecto Sr. Sevilla Roca.*

- *Que debo condenar y condeno a la demandada a abonar a la comunidad del garaje de la Avenida de Ferrol nº 2 y 4 la cantidad de 1.644,22 euros.*

- *Que debo condenar y condeno a la demandada a abonar a la comunidad del garaje de la Avenida del Ferrol 27 la cantidad de 21.416,26 euros.*

- *Con condena en costas a la demandada.*

* Destaca asimismo, que la sentencia deja la posibilidad de que sea la propia Macrocomunidad quién defina, supervise y realice las obras a ejecutar, todo ello siguiendo las directrices marcadas en el informe pericial presentado en su día por la parte contraria, el cual ha servido de referencia al Juez para dictar sentencia.

Para poder llevar a cabo estas obras, habrá que contratar una dirección facultativa, quién se deberá encargar de llevar a cabo las obras exigidas en la sentencia dictada al respecto, cuando proceda, intentando lógicamente que los gastos totales sean lo mas económicos posibles.

La Junta de Gobierno de la Macrocomunidad tiene intención de entablar una serie de reuniones con los representantes de los dos garajes afectados, para profundizar en esta cuestión, e ir estudiando poco a poco la forma de actuar y proceder al respecto.

* Por tanto ahora la Junta de Presidentes de la Macrocomunidad debe decidir si presenta el recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, o desiste definitivamente de seguir pleiteando con la parte contraria.

* Si se decide no apelar de nuevo, habría que empezar a tratar la forma de recaudar el dinero suficiente para poder hacer frente los gastos ya generados más los gastos que se van a presentar próximamente, tales como las costas judiciales y los pagos realizados por los garajes en cuanto a obras realizadas en





su momento, y que fueron aportadas en su día en la demanda que presentaron y aparecen en el fallo.

* Para recaudar los fondos necesarios, comenta dos posibilidades :

1ª.- Emitir unas derramas extraordinarias a todos los propietarios, para ir creando un fondo.

2ª.- Incluir dentro del presupuesto ordinario de gastos de la Macrocomunidad para el año 2010 aquellas partidas que sean necesarias.

La Junta de Gobierno estudiaría a fondo esta cuestión ; determinaría los costes totales a los que habría que hacer frente en los próximos meses, y sometería a la aprobación de los Presidentes de comunidad su posible aprobación.

El Sr. Presidente comenta que esta sería la mejor opción.

* Hay que tener también en cuenta las medidas económicas a tomar en un futuro próximo, ya que habrá que hacer frente a los pagos que se generen por las reparaciones a llevar a cabo, conforme a la sentencia judicial dictada contra la Macrocomunidad. Por tanto, para cuando se empiecen las obras ya se habrá tenido que recaudar los fondos necesarios, en función al coste total.

En tal efecto se informa que según los informes periciales, podemos estar hablando de mas de 600.000,00.-€, lo que supondría unos costes de mas de 200,00.-€ por propiedad.

Las nuevas tecnologías pueden abaratar los costes finales, cuestión que habrá que estudiar en su momento.

* Comenta que los otros garajes que hay en la urbanización, los cuales no han presentado reclamación judicial alguna contra la Macrocomunidad, no tienen problemas graves de humedades. Si se llegasen a producir, y presentasen alguna reclamación legal basándose en la sentencia dictada, la Macrocomunidad debería presentar una defensa argumentando nuevas vías, seguramente bastante mas efectivas que las utilizadas en esta última reclamación. No obstante, la Macrocomunidad tratará de resolver los problemas que puedan surgir por otras vías distintas de la judicial.

* En relación a las obras a realizar, recuerda que según el Fallo de la sentencia, habrá que levantar algunas zonas ajardinadas, quizá otras que están pavimentadas, así como sanear y reparar las zonas afectadas de los garajes. Es posible igualmente que haya que tomar ciertas medidas con algunos árboles de gran porte, con el consiguiente trastorno que esto podría ocasionar, ya que habría que prescindir seguramente de algunos de ellos.

* Aparentemente no hay riesgos graves en los garajes actualmente. A pesar de ello, entiende que la Macrocomunidad debería encargar un dictamen a expertos en estructuras dañadas, por lo que solicita autorización a la asamblea para ello, ya que entiende que sería muy conveniente y necesario por motivos de seguridad.

De esta forma, se podría saber si hay que realizar alguna actuación urgente, o bien si se puede tratar esta cuestión con la calma y el tiempo suficiente, para poder llevar a cabo las obras necesarias debidamente, viendo en todo momento las mejores soluciones posibles de cara al futuro.



Tras escuchar todas las intervenciones que realizan los asistentes al acto, se somete a votación la siguiente cuestión :

¿ ESTA VD. DE ACUERDO EN PRESENTAR UN RECURSO DE AMPARO ANTE EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, EN CUANTO AL JUICIO PRESENTADO POR LOS GARAJES CONTRA LA MACROCOMUNIDAD, DEBIDO A QUE EL TRIBUNAL SUPREMO NO HA ADMITIDO A TRAMITE EL RECURSO QUE FUE PRESENTADO EN SU MOMENTO ?.

VOTOS A FAVOR : 0.
ABSTENCIONES : 1 (Ferrol nº 30).
VOTOS EN CONTRA : 22 (Resto de asistentes).

Por tanto se desestima por amplísima mayoría la posibilidad de presentar el citado recurso, por lo que la justicia seguirá su curso.

Nuevamente el Sr. Presidente comenta la conveniencia de que la Macrocomunidad solicite un informe a expertos en estructuras dañadas, por lo pide la opinión de los presentes al respecto.

Desde su punto de vista la empresa "Intemac", podría ser la entidad encargada de llevar a cabo dicho informe, debido a la experiencia que tienen en este tipo de informes.

Interviene Dña. Isabel Gómez, expresidenta del garaje de la Avda. El Ferrol nº 27, y actual Vicepresidenta del mismo, para indicar que dado que al parecer la intención de la Junta de Gobierno de la Macrocomunidad es entablar una serie de reuniones con los dos garajes demandantes, propone que ambas partes revisen y analicen los informes técnicos existentes en este momento, y tras su estudio, valorar si es necesario o no solicitar un nuevo informe, si se estimase que pudiese existir algún riesgo estructural. De esta forma, la Macrocomunidad se podría evitar unos gastos, seguramente de una cuantía económica muy importante.

Tras varios comentarios al respecto, se acuerda por unanimidad facultar a la Junta de Gobierno de la Macrocomunidad para que soliciten el informe técnico comentado, si tras revisar la documentación existente, entendiesen que es necesario el mismo.

Finalmente se acuerda que la Junta de Gobierno incluya una partida dentro del presupuesto ordinario de gastos de la Macrocomunidad para el año 2010, en relación a todas y cada una de las cuestiones planteadas en la presente reunión, ya que próximamente habrá que hacer frente a unos gastos muy importantes, todos ellos derivados de la reclamación judicial presentada en un día por dos garajes contra la Macrocomunidad, y comentada ampliamente en la presente asamblea.

Lógicamente esta medida supondrá un aumento importante en las cuotas ordinarias de provisión de fondos de todos y cada uno de los propietarios de la urbanización a partir del próximo ejercicio.

Siendo las 20,50 horas se da por finalizada la reunión, de la que se levanta la presente acta, que es notificada a todos los representantes de las Comunidades tal y como se establece en la Ley de Propiedad Horizontal.

De todo lo cual, yo, como Secretario-Administrador, doy fe y firmo en Madrid a 12 de Noviembre de 2009.

Vº Bº EL PRESIDENTE

P. EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

