COPIA PúBLICA REDACTADA - FUENTE 1/77

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SUN PARK

En Playa Blanca, siendo las 11.00 horas del martes 26 de abril de 2016, se da por constituida dicha Junta General Ordinaria, asistiendo los copropietarios cuya representación, coeficiente de participación se relacionan seguidamente, con expresión de los que tenían derecho a voto por estar al corriente del pago de sus obligaciones comunitarias.

Antes de dar comienzo a la asamblea, el administrador informa a los presentes:
1º.- Solicitar a los presentes si hay algún inconveniente en grabar la junta, a lo que todos los presentes sin excepción consintieron dicha propuesta de grabación.
2º.- El administrador informa que se encuentra en la sala una persona de seguridad contratado por la comunidad a propuesta de la presidenta para garantizar el orden. dado que en situaciones anteriores se han protagonizado diversos incidentes. La contratación del personal de seguridad se aporta a esta acta contrato y factura de pago.
3º.-También informa el administrador que se encuentran presentes en la junta el abogado de la comunidad, D. Juan Carlos Prieto Puente, así como el Asesor Fiscal y contable de la comunidad D. Leopoldo Soler Cullen.

ORDEN DEL DÍA

01.-Bienvenida y saludo de la presidenta.
02.-Comprobación de asistencia y quórum. Lectura del número de propietarios con Derecho a voto.
03.- Lectura del Acta de la junta anterior (Noviembre del 2015).
04.- Informe de gestión de la presidente y del administrador de la comunidad.
05.- Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas de los ejercicios desde el 2010 al 2015, ambos inclusive.
06.- Propuesta y aprobación, si procede, de la elección de presidente y junta

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PúBLICA REDACTADA - FUENTE 2/77

13.-Ratificación de las cuentas bancarias existentes y nombramientos de las personas autorizadas en las mismas.
14.-Informe relativo a la problemática existente con el corte de luz ejecutado por la Consejería de Industria, inspección de la OCA, reuniones de la presidenta en la Consejería de Industria, escritos presentados en la misma y resto de gestiones al respecto. Aprobación si proceden de las medidas a tomar.
15.- Informe de la deuda que esta comunidad de propietarios tiene con la Urbanizadora Costa Papagayos S.A. Aprobación si procede de las medidas a tomar.
16.-Informe relativo a la problemática existe con las diferentes denuncias ante los Organismos Oficiales y demandas judiciales interpuestas contra el comunero Luchy Playa Blanca S.L.U. Aprobación si procede de las medias a tomar.
17.-Acuerdos, si procede, de solicitar a todos los comuneros que faciliten su dirección de correo electrónico con el fin de que se considere esta vía de comunicación a todos los efectos legales para enviar y recibir todo tipo de comunicaciones en materia relativa a la comunidad.
18.-Ruegos y preguntas.

A continuación se procede a confeccionar la lista de propietarios presentes o representados que asisten a la reunión:

LISTA DE ASISTENTES Y REPRESENTADOS

PRESENTES:	Nº BUNGALÓ	% PARTICIPACIÓN

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

REPRESENTADOS:

Doña Asunción Aizpurúa Sánchez representa a Roque Prieto, Juan Medir Montal, Miguel Molina Betancor, Manuel Molina Climent, Cristina Molina Petit, MurugaS.L.
Miguel Calzada Molina representa a Amenen S.L., y a Amenen Ten Golf S.L.
María José Pérez Callero representa a Broderyck Kathlen Marie
Prado Borrella Tobar representa a Vicente Caimi Carlos
Elena Santos Ramos representa a Víctor Fernández Cox
Miguel Hernández Lorenzo representa a Juan Carlos Fernández Cox
Antonio Cogolludo Rojas representa a Inversiones Salinetas S.L.
[IDENTIDAD RESERVADA] representa a Luchy Playa S.L.U., Mariano Palacios

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PúBLICA REDACTADA - FUENTE 4/77

03.- Lectura del acta de la junta anterior (Noviembre 2015).

Toma la palabra el administrador para informar que agotados los plazos, nadie ha impugnado dicha acta y nadie ha solicitado información de la misma, además de informar que dicha acta fue enviada a todos los propietarios.

La Señora [IDENTIDAD RESERVADA] representante de Luchy Playa blanca S.L.U. comenta que su representado ha impugnado dicha acta, de lo cual no nos consta dicha impugnación.

04.-Informe de gestión de la Presidente y del administrador de la comunidad.

Toma la palabra la presidenta para explicar todos los pormenores e incidencias en todo este tiempo. Por ello pasamos a enumerar las actuaciones llevadas a cabo por ambos.

La Presidente hizo un breve resumen de las peripecias jurídicas por las que ha pasado la comunidad.

Doña Asunción Aizpurúa Sánchez, en su condición de administradora de la entidad **ROQUE PRIETO S.L.**, propietaria de un apartamento en dicho complejo, fue elegida Presidente en la Junta General Ordinaria de la **Comunidad de Propietarios Complejo Sun Park**, celebrada el **2 de febrero de 2011**.

Por la representación de **LUCHY PLAYA BLANCA S.L.U.**, propietaria de un elevado número de fincas del referido Complejo, se interpuso demanda de juicio ordinario contra la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO SUN PARK**, solicitando la declaración de nulidad de su nombramiento como Presidente y del resto de acuerdos tomados en la precitada Junta General de **02 de febrero de 2011**, así como la nulidad de pleno derecho de otra junta posterior celebrada el día **22 de junio de 2011**.

Junto con la demanda, se instó la adopción de medidas cautelares consistentes en la suspensión de los acuerdos de las juntas anteriormente aludidas.

Esta demanda fue turnada al Juzgado de **Primera Instancia núm. 5 de Arrecife**,

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 5/77

desistió del recurso que se tramitaba ante la **Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas**, en el **Rollo 526/2013**, desistimiento que fue admitido por Decreto de fecha **23 de septiembre de 2014**, copia del cual también se adjunta.

El Administrador de **LUCHY PLAYA BLANCA S.L.U.**, actuando al margen de los cauces legalmente previstos, convocó ilegalmente una pretendida Junta General de la Comunidad en la que se auto designó Presidente, por la vía de los hechos, lo que motivó que **Doña Asunción Aizpurúa Sánchez**, actuando como legítima Presidente de la Comunidad de Propietarios del Complejo Sun Park, interpusiera demanda solicitando la nulidad de la convocatoria de dicha Junta y por ende, de los acuerdos en ella adoptados y todos los que de ella trajesen causa.

Dicha demanda se tramita ante el **Juzgado de Primera Instancia núm. 2. de Arrecife, con el núm. 562/2014.**

En la misma demanda se solicitó, como medida cautelar, la suspensión de los acuerdos adoptados, incoándose la correspondiente pieza separada en la que, con fecha **13.08.2015**, se dictó Auto estimando la medida cautelar solicitada y dejando sin efecto el nombramiento de **Don Gil Marer** como Presidente de la Comunidad, Auto que se completa con la **D.O. de fecha 22.10.2015**, que me fue notificada el **26.10.2015**.

En definitiva, conforme a las resoluciones judiciales citadas, y hasta la fecha, **siguen plenamente vigentes los acuerdos de las juntas de 2 de febrero de 2011 y de 22 de junio de 2011**,y **por tanto, Doña Asunción Aizpurúa Sánchez sigue siendo la legítima Presidente de la Comunidad de Propietarios del Complejo SUN PARK.**.

05.- Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas de los ejercicios desde el 2010 año 2015, ambos inclusive.

En cuanto a este punto el administrador toma la palabra para explicar que se entrega un extracto de ingresos y gastos de los periodos enunciados y que es la única documentación que obra en nuestro poder, resultado principalmente de extracto bancarios que hemos obtenido con muchos problemas por las dos entidades bancarias, el pasado

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 6/77

Por lo cual proponemos **no aprobar** las cuentas de los ejercicios del 2010 al 2015, ambos inclusive puesto que no tenemos toda la información requerida para este asunto ya explicado anteriormente.

Toma la palabra los señores Miguel Hernández, D. Carlos Saavedra Rodríguez, Doña Elena Santos Ramos y Doña [IDENTIDAD RESERVADA] para decir que no entendían como se trae este punto al orden del día sin toda la información, a lo que el administrador respondió que es una cuestión primero de orden y obligación de incluir en el orden del día y por otro lado de transparencia por parte de la presidenta sobre todas las cuestiones económicas de la comunidad sobre todo del periodo en el que ella ha sido y es la presidenta.

Se pasa a votación no aprobándose por unanimidad de los presentes con derechos a voto.

Se hace constar por los señores representantes de los propietarios Luchy Playa Blanca S.L:U., Victor y Juan Carlos Fernández Cox, Mariano Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en este acta.

6.-Propuesta y aprobación, si procede, de la elección de presidente y junta rectora.

En cuanto a este punto toma la palabra la presidenta para explicar que es su intención si cuenta con el respaldo de la comunidad,es seguir un año más al frente de la comunidad, y que su candidatura quedaría compuesta de la siguiente forma:

Presidenta: Doña Mª. Asunción Aizpurúa Sánchez en representación de Roque Prieto S.L.

Secretario: D. Octavio Francisco Marrero Molina en representación de Muruga S.L.

Tesorera: Doña Cristina Molina Petit

No presentándose ninguna otra candidatura se pasa a votación siendo **aprobada por unanimidad de los presentes, con derecho a voto.**

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 7/77

8.-Propuesta y aprobación, si procede, de los presupuestos de ingresos y gastos del ejercicio 2016 con sus correspondientes cuotas comunitarias.

Toma la palabra el administrador para explicar la propuesta de presupuesto enviada con la convocatoria del acta y que se adjunta a esta acta.

Básicamente es un presupuesto acorde a la realidad de la comunidad, presupuestando los servicios que se pueden dar a los propietarios dadas las circunstancias atípicas en las que nos encontramos.

Debido a estas circunstancias, tales como no poder entrar al complejo o no tener acceso a información como por ejemplo de las cuentas o de los gastos de servicios etc..., solo se le da valor y presupuesto a las partidas que conocemos y en base a ello se deriva en una cuota mucho más económica que las que se tienen aprobadas hasta el momento, pasando de **171,89 € actualmente a 22,26 € que proponemos para este ejercicio por bungaló.**

Puesto que la mayoría de los propietarios están en desacuerdo con las cuotas establecidas hasta el momento, lo cual ha dado lugar a diversas impugnaciones judiciales, y entendiendo que los servicios que se proponen en el presente presupuesto son los que estimamos se necesitan ,es por lo que se propone que las cuotas propuestas para ese ejercicio **se aprueben con efecto retroactivo desde Enero del 2010 hasta Diciembre del 2015.**

También se advierte que desde el momento que cambien la situación actual de la comunidad con respecto al acceso al complejo se convocaría una junta extraordinaria urgente para tratar monográficamente este asunto y poder ajustar las cuotas de la comunidad a unos presupuestos acordes a lo necesario para mantener las zonas comunes que les corresponde o el pago de servicios de agua y de luz comunitaria, etc...

Se hace constar por los señores representantes, sin derecho a voto, de los propietarios Luchy Playa Bianca S.L.U., Víctor y Juan Carlos Fernández Cox, Mariano Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en este acta.

Se pasa a votación este punto del orden del día y se aprueba por unanimidad de

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 8/77

Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en este acta.

10.- Informe de la morosidad con la comunidad y de las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha.

Fijación y liquidación de los saldos deudores de los propietarios morosos al momento de la celebración de la junta, y autorización para la elaboración de las certificaciones correspondientes al estado de los saldos deudores.

Se informa que en base a los acuerdos tomados en punto 8 de esta junta, la morosidad de la comunidad se baja considerablemente, y por lo tanto es a partir de este momento cuando procederemos la presidenta y administrador a iniciar unas negociaciones con todos los propietarios con el fin de llegar a acuerdos y poder ponerse al día de sus cuotas comunitarias.

Se pasa a votación y se aprueba por unanimidad de los presentes con derec voto.

Se hace constar por los señores representantes de los propietarios Luchy Playa Blanca S.L.U., Víctor y Juan Carlos Fernández Cox, Mariano Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en este acta.

11.- Votación y aprobación, si procede, para instar reclamación judicial a los propietarios moroso por cuotas impagadas y autorización al presidente y al administrador para que unos cualquiera de ellos, indistintamente, pueda representar a la comunidad en estos procedimientos y otorgue poder para pleitos a favor de abogado y procurador.

Toma la palabra el administrador para proponer a los presentes que se autorice como

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PúBLICA REDACTADA - FUENTE 9/77

más cuotas comunitarias, **lo que se aprueba por unanimidad de los presentes con derecho a voto.**

Se hace constar por los señores representantes de los propietarios Luchy Playa Blanca S.L.U., Víctor y Juan Carlos Fernández Cox, Mariano Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en este acta.

13.-Ratificación de las cuentas bancarias existentes y nombramientos de las personas autorizadas en las mismas.

Se propone mantener las cuentas existentes y conocidas hasta el momento que son de Bankia y Caixa, y nombrar como personas autorizadas a la junta directiva nombrada en esta junta con dos firmas mancomunadas indistintas de las tres, paso a detallar dichas personas autorizadas,

Doña Mª. Asunción Aizpurúa Sánchez
Don Octavio Francisco Marrero Molina
Doña Cristina Molina Petit

También se acordó, que si por razones de operatividad se considerase oportuno por parte de la presidente de abrir una o varias cuentas en diferentes entidades bancarias, también estaría autorizada para ello.

Sin otro particular se pasa a votación este punto aprobándose por unanimidad de los presentes con derecho a voto.

Se hace constar por los señores representantes de los propietarios Luchy Playa Blanca S.L.U., Víctor y Juan Carlos Fernández Cox, Mariano Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en esta acta.

14.-Informe relativo a la problemática existente con el corte de luz ejecutado por la Consejería de Industria, inspección de la OCA, reuniones de la presidenta en la Consejería de Industria, escritos presentados en la misma y resto de gestiones al respecto. Aprobación si proceden de las medidas a tomar.

Con respecto a este punto la presidenta da la palabra al letrado Juan Carlos Prieto

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 10/77

dictado por la administración y la justicia, para velar por los intereses de toda la comunidad y no de algún propietario en concreto.

Toma la palabra el administrador para explicar que nosotros entendemos que la OCA es un instrumento de control que debe ejercer la comunidad de propietarios y además hacer un seguimiento del mismo y con cargo a la comunidad por supuesto, y que dado que no se puede acceder al complejo precisamente por el impedimento reiterado del propietario Luchy Playa Blanca S.L.U., es por lo que no se puede hacer y así se lo hemos hecho saber a los organismos administrativos y judiciales pertinentes, no podemos permitir que ese control lo haga cualquier propietario sin acuerdo de la junta o cualquier persona que diga que está explotando parte del complejo con una actividad turística, puesto que, además, no nos consta ninguna autorización para el desempeño de dicha actividad ni por la comunidad ni por los organismos oportunos tales como Cabildo, Gobierno de Canarias o Ayuntamiento, es más nos consta que el señor Gil Marer propietario de la empresa Luchy Playa Blanca S.L.U. en su ejercicio presuntamente ilegal como presidente de la junta presentó un acuerdo ilegal y falso ante el Cabildo diciendo que la explotadora del complejo es la comunidad de propietarios, acuerdo que no se ha tomado en ningún momento por esta junta.

También se plantea y se da lectura del escrito de respuesta a la consejería, para que si lo estiman oportuno los propietarios los ratifiquen en esta junta.

También explica el administrador que se envío nuevamente al Técnico D. Osc[illegible] Galván, que visitara el complejo para hacer la inspección oportuna y realizar un informe al respecto, a lo que el técnico nos responde que nuevamente no puedó acceder al complejo por los motivos que argumenta en el informe, el cual adjuntamos también a esta acta.

Sin otro particular se pasa a votación este punto aprobándose por unanimidad de los presentes con derecho a voto.

Se hace constar por los señores representantes de los propietarios Luchy Playa Blanca S.L.U., Víctor y Juan Carlos Fernández Cox, Mariano Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en este acta.

15.- Informe de la deuda que esta comunidad de propietarios tiene con la Urbanizadora Costa Papagayos S.A. Aprobación si procede de las medidas a tomar.

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 11/77

16.-Informe relativo a la problemática existe con las diferentes denuncias ante los Organismos Oficiales y demandas judiciales interpuestas contra el comunero Luchy Playa Blanca S.L.U. Aprobación si procede de las medidas a tomar.

Toma la palabra el administrador para explicar detalladamente todas las denuncias presentadas ante diferentes organismo oficiales y de las cuales se facilitaría copia a todos los propietarios que lo deseen, y lo soliciten a este administrador.

Fundamentalmente el objeto de dichas denuncias no es otros que el de poner en aviso a las instituciones de los problemas y deficiencias que nosotros entendemos existen en el complejo. El ejemplo más claro es que el complejo no ha pasado la OCA una inspección que se debe pasar cada cinco años y que desde hace más de 10 años no se hace.

Informar que todos los organismos se han puesto en contacto con el administrador o la presidenta para poder acceder al complejo, explicándoles que no podemos hacerlo ya que los representantes de Luchy Playa Blanca nos impiden el acceso al mismo. Es por lo que los inspectores han consignado dichas circunstancias en su informe a sus superiores.

También destacar que otro objetivo de dichas denuncias es poner en aviso a las instituciones que nuestra responsabilidad, la de los propietarios y la de la comunidad empiezan y termina cuando la presidenta presenta dichos escritos en las instituciones. A los efectos de evitar las responsabilidades subsidiarias que pudiera derivarse.

Los organismos a los que se les presentó dichos escritos de denuncias son, las consejerías de Industria, Empleo, Turismo, Presidencia, Hacienda, Sanidad, Cabildo Insular y Ayuntamiento de Yaiza. También se dispone en nuestros archivos de las respuestas de dichos organismo a disposición de cualquier propietario.

En este punto del orden del día los asistentes Doña Prado Borrella Tobar representante de D. Carlos Vicente Caimi y Don Gervasio González preguntan directamente a la señora [IDENTIDAD RESERVADA] ¿porque no se les deja entrar a su propiedad por parte de el señor Gil Marer de Luchy Playa Blanca S.L.U.? A lo que la señora [IDENTIDAD RESERVADA] responde que esa respuesta la tiene en el cabildo Insular de Lanzarote que es quien tiene que dar el permiso para poder acceder a su propiedad. El resto de propietarios asistentes expresan su enfado ante tal respuesta considerándola ridícula e insultante.

Se propone seguir con las gestiones oportunas para seguir dando respuesta a estos

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

Se hace constar por los señores representantes de los propietarios Luchy Playa Blanca S.L.U., Víctor y Juan Carlos Fernández Cox, Mariano Palacios Fernández y Thompson Simon Peter, que no están de acuerdo y quieren que conste en este acta.

Se incorpora a esa acta el correo del administrador que es [redacted]

18.-Ruegos y preguntas.

En este punto del orden del día toma la palabra la representante de Luchy Playa S.L.U., Doña [IDENTIDAD RESERVADA] anunciándonos que nos han enviado escritos por correo electrónico solicitándonos una serie de documentación además de solicitarnos anular la convocatoria de dicha junta, a lo que el administrador le informa que se le enviará respuesta vía burofaxs, pero que no obstante se le entrega en este momento copia del escrito además de hacerlo constar en acta.

Con respecto al escrito presentado por Doña Elena Santos en la última junta de Noviembre del 2015 actuando en representación de Luchy Playa s.l.u en ese momento, el administrador le informa que días más tardes de la junta se le dió respuesta a dicho escrito vía burofax, pero que además le hace entrega en este momento de la contestación de dicho escrito además de acompañarlo a la presente acta.

También la señora [IDENTIDAD RESERVADA] expresa que en próximos días nos hará llegar toda la documentación contable de la comunidad que obra en su poder y que quiere que se le dé respuesta a los pagos que según ella se han hecho a cargo de la comunidad. A lo que el administrador se compromete que a los 15 días de haber recibido dicha documentación tendrá un informe exhaustivo de la auditoria de esa documentación y que la presidenta contactará con ella inmediatamente para tener una reunión monográfica de este asunto y tomar acuerdos, si no hubiese acuerdo nos comprometemos a convocar junta extraordinaria para que la junta tome acuerdos.

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 13/77

En Las Palmas a 6 de abril de 2016

Estimados propietarios,

Por medio de la presente me dirijo a ustedes para informarles sobre los diferentes aspectos que deben tener en cuenta en todo lo concerniente a la convocatoria de junta de propietarios del próximo día de 26 **de abril del 2.016** que acompaña esta carta:

1.- Es en este momento cuando he podido convocar la junta porque hasta el pasado día 30 de marzo de 2016, no tenía la documentación suficiente, para poder hacerlo.

2.- Tanto yo como el equipo de abogados, administrador de la comunidad, asesores y un grupo de propietarios, hemos estado durante todo este tiempo realizando todas las gestiones e investigaciones necesarias ante los bancos, juzgados y Organismos oficiales para poder llegar hasta este punto de Convocatoria de Junta.

3.- En la última junta extraordinaria e informativa del pasado mes de noviembre, les hemos explicado todo lo concerniente con la problemática en nuestro complejo, pero es ahora, en esta junta ordinaria, donde tenemos que tomar los acuerdos necesarios para conseguir aclarar toda nuestra situación por el bien de todos los propietarios. Es por lo que **LES RUEGO ENCARECIDAMENTE HAGAN EL ESFUERZO DE ACUDIR Y PARTIPAR EN DICHA JUNTA.**

4.- Por todo ello es por lo que les animo a todos a acudir a esta junta, incluidos los que no se encuentren al día en sus cuotas de comunidad, ya que aunque no tienen derecho a voto pueden participar haciendo propuestas y de esa manera apoyar a los que estamos trabajando por el bien común.

[redacted]

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO