COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO SUN PARK
ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA

DIA 28 DE AGOSTO DE 2.014, a las 16:30 H. en segunda Convocatoria
Recepción del Complejo Turístico Hotel Sun Park,

En Playa Blanca, Yaiza, siendo las 16:30 horas del dia 28 de Agosto de 2014, y en los salones del Hotel [redacted] propietarios, presentes o representados, que a continuación se relacionan, bajo la Presidencia de Luchy Playa Blanca SL, representada por su administrador el Sr. D. Gil Marer, actuando como Secretario accidental el Sr. D. Simon Thompson, por la no asistencia del actual secretario, y como traductora la Srta [IDENTIDAD RESERVADA] **a fin de celebrar la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SUN PARK y conforme al Orden del Dia que se detalla mas adelante, y levantando acta el Notario Don Javier Jimenez Cerrajeria:**

Comprobación de los propietarios presentes o representados. **ANEXO I**

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 5/21

ORDEN DEL DÍA:

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA JUNTA ANTERIOR.

Antes de proceder a la lectura del Acta de la Junta anterior por parte del Presidente, se verifica nuevamente la fiel adhesion de dicha convocatoria a Junta a la LPH, segun estipulan los Articulos 16 y 9 de la LPH, tal y como sigue::

Articulo 16 de la LPH

- La Junta de propietarios se reunirá, **por lo menos, una vez al año** para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente **o lo pidan** la cuarta parte de los propietarios, **o un número de éstos que representen, al menos, el 25 por 100 de las cuotas de participación**. (Luchy Playa Blanca SL cuenta con el 72.976%)

  Se corrobora este punto en particular, y se confirma que la convocatoria del pasado 10 de Abril del 2014 fue efectivamente correcta y se ajusto fielmente a lo que estipula la ley de LPH.

- La convocatoria de las juntas la hará el Presidente y, e**n su defecto, los promotores de la reunión**, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

  Se confirma este punto en particular, y se confirma que la convocatoria del pasado 10 de Abril del 2014 fue efectivamente correcta y se ajusto fielmente a lo que estipula la ley de LPH.

Articulo 9 de LPH

- Es obligacion de todos los propietarios el comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la [redacted] efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. **En defecto de [redacted] perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo**.

- Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, **se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad**, o en lugar visible de uso general

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

ii. Habiendo confirmado que ninguno de los presentes tiene nada que objetar al respecto se aprueba por unanimidad la transcripcion que se ha realizado al libro de actas.

Se aprueban todos los acuerdos de dicha Junta, y se ratifica la subsanación por unanimidad de los presentes, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III

2. NATURALEZA, TERMINOS Y CONDICIONES DE LAS FINCAS:

a. ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

- En la notificacion de la pre-convocatoria enviada a todos el pasado dia 08 de Agosto, se adjunto copia del certificado del Registro de la Propiedad, donde estan registrados los unicos Estatutos existentes de esta Comunidad, y que se adjuntaran al Anexo del Acta de esta Junta como **ANEXO IV**

- Si bien es cierto que datan del 17 de Noviembre de 1987, son los unicos existentes y, por tanto, los unicos validos y legales, para regir esta Comunidad.

- Segun podemos constatar en ellos, los articulos mas importantes a destacar hoy para su efectiva implementacion inmediata, a partir de hoy, son como siguen:

  i. ARTICULO 3. Las presentes normas **obligaran a todo titular y ocupante**, mientras no sean modificadas estatutariamente (...)

  ii. ARTICULO 5. A cada propietario u ocupante le esta **prohibido desarrollar actividades no permitidas** en estos estatutos (...)

  iii. ARTICULO 6. Por la forma en que ha sido disenado el proyecto (...) se da como **fin primordial** el arrendamiento o **explotacion turistica**, desde el presente queda establecido que el complejo, regulados por estos estatutos, se destinara a dicho fin **como una sola unidad** (...) salvo que en cualquier momento decida otra cosa la Junta de Propietarios por acuerdos de los titulares que representen como minimo las tres cuartas partes de los apartamentos o **el 66% de las cuotas de participacion** asignadas a los mismos apartamentos.
  La limitacion o finalidad que se establece **se hara constar en todos los titulos de primera y sucesivas transmisiones de propiedad** de cada una de las fincas (...).
  Las normas de comunidad y reglamentos interiores que se establecen en estos estatutos tendran como limitacion prevalente el fin principal que ha quedado reconocido y **todo titular adquiriente aceptara la Comunidad de Explotacion que se establece desde ahora** para cuando exista mas de un propietario.
  La Comunidad de Explotacion conllevara:
  a) Los propietarios de los inmuebles o fincas sujetas a dicho regimen (unidades alojativas), **detentaran el dominio de las mismas pero no tendran derecho a la**

v. ARTICULO 19. A la satisfaccion de los **gastos comunes** se entendera **obligado cada propietario** segun el presupuesto anual (...), y su importe sera satisfecho en mensualidades pagaderas en los cinco primeros dias de cada mes.

vi. ARTICULO 21. La inobservancia de cualquiera de las prohibiciones establecidas en los presentes estatutos, dara lugar al **apercibimiento** del titular o en su caso del ocupante **de la dependencia** (...), la Junta podra instar y obtener judicialmente la privacion del uso de la dependencia (...)

vii. ARTICULO 22. La morosidad de un titular en el pago de lo que le corresponda satisfacer en los gastos comunes, motivara que se le requiera en el plazo de quince dias, con regargo de 10% en concepto de indemnizacion, y transcurrido dicho plazo se le podra exigir por via judicial.

b. LA CALIFICACION URBANISTICA

- En la notifiacion de la pre-convocatoria enviada a todos el pasado dia 08 de Agosto, se adjunto copia del certificado de Urbanismo donde se certifica la Calificacion Urbanistica de las fincas que conforman esta Comunidad, y que se adjuntaran al Anexo del Acta de esta Junta como **ANEXO V**

- Tal y como dicho certificado enuncia, el terreno en el que esta este complejo, asi como todas y cada una de sus unidades alojativas y comerciales, estan calificadas como **suelo exclusivamente turistico, no siendo permitido ningun otro uso diferente al turistico.**

c. CEDULAS DE HABITABILIDAD

- En la notificacion de la pre-convocatoria enviada a todos el pasado dia 08 de Agosto, se adjunto copia del certificado del Ayuntamiento de Yaiza, y que se adjuntaran al Anexo del Acta de esta Junta como **ANEXO VI**, que confirma la **falta de cédula de habitabilidad e imposibilidad de obtener ninguna** para las unidades alojativas que conforman el complejo turistico de esta Comunidad por ser considerado el 100% del complejo como turistico para **uso exclusivo de Hotel.**

- Los apartamentos que integran el Complejo carecen de cédula de habitabilidad y, según detalla el informe técnico del Ayuntamiento de Yaiza de febrero de 2014 que se acompaña como **ANEXO VI**, no hay en la actualidad posibilidad de obtenerla en la medida que, como ya expondremos en el apartado de INDEPENDIZACION DE UNIDADES, los apartamentos no tienen acceso individualizado a los suministros, sino contador unico de agua, luz, gas y centralita, registrados en industria por su naturaleza y caudal de suministro.

- La falta de cédula de habitabilidad i**mpide la comercialización de los apartamentos como viviendas o segundas residencias**, tal y como puede tambien apreciarse en el Plan Parcial de Yaiza publicado.

alojativas), **detentaran el dominio de las mismas pero no tendran derecho a la utilizacion directa y personal de las mismas**. (un claro usufructo defacto a favor de la entidad Explotadora).

ii. **El unico uso autorizado es exclusivamente turístico, y su gestión mediante una Explotadora Turistica.**

e. INDEPENDIZACIÓN DE UNIDADES

- Tal y como dicta el Articulo 16, el complejo fue edificado para su exclusiva explotacion turistica, por tanto no se tuvieron en considerancion ni se a;adieron nunca entradas privadas de ningun tipo, ni entradas alternativas para propietarios, sino solamente salidas de emergencias y entrada trasera de personal.

- Asi mismo, los apartamentos no tienen acceso individualizado a los suministros, sino contador unico de agua, luz, gas y centralita, registrados en industria por la naturaleza de su servicio y caudal de suministro.

- En el hipotetico caso de que hubiera un cambio de ultima hora y de pronto permitiese el Plan Parcial el cambio de uso, la autorización del uso residencial del Complejo exige, previamente, la realización de una obra consistente en la instalación de accesos individualizados a todos los suministros y de los contadores respectivos (agua, luz, televisión, telefonía e internet), puesto que actualmente los apartamentos constituyen una sola unidad de explotación. El coste de esta obra se estima en dieciocho mil (18.000) euros por unidad alojativa.

  i. Primeramente, este proyecto de obra habria de ser aprobado en Junta Extraordinaria, por unanimidad, puesto que conllevaria cambiar los Estatutos, y

  ii. Seguidamente habria que presentar proyecto en el Ayuntamiento de Yaiza y contemplar la indemnización pertinente al Cabildo de Lanzarote y la Consejería de Turismo de Canarias por la pérdida de camas hoteleras, indemnización cuyo importe no podemos estimar.

- Actualmente, **no existe alternativa posible alguna** para aquellos que, en su momento, han contemplado la idea **de independizar su unidad y desligarse completamente de la explotacion turistica.**

- Las unicas alternativas posibles y viables a la independizacion de unidades son:

  i. la aceptacion de los estatutos de esta comunidad y **entrega incondicional** de las unidades a la expotacion turistica en usufructo defacto, o

  ii. la venta **de la participacion** en la explotacion turistica

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

iv. ARTICULO 6. de los Estatutos,

1. (...) se da como **fin primordial** el arrendamiento o **explotacion turistica**.

2. La limitacion o finalidad que se establece **se hara constar en todos los titulos de primera y sucesivas transmisiones de propiedad** de cada una de las fincas (...).

3. (...) **todo titular adquiriente aceptara la Comunidad de Explotacion (...)**.

4. a) Los propietarios de los inmuebles (...), **detentaran el dominio de las mismas pero no tendran derecho a la utilizacion directa y personal de las mismas**. (usufructo defacto)

v. Normas de la Comunidad de Explotacion, que incluyen y no se limitan a:

5. acceso al complejo vetado para agentes de inmobiliarias, propietarios o representantes de estos que deseen vender su participacion,

6. acceso a compradores limitado y supervisado por la Comunidad de Explotacion, siempre y cuando haya conformidad inicial firmada por las partes del entendimiento, aceptacion y compromiso de observar y cumplir con todas las normas y estatutos de la comunidad y la explotacion,

7. tacticas de marketing y venta vetadas a agentes inmobiliarios y vendedores de participacion de la explotacion, directa o indirectamente, con o sin permiso del vendedor, quedando restringidas dichas actividades unica y exclusivamente a la comunidad de explotacion,

8. utilizacion de las imagenes del complejo por internet, en prensa, en fotos privadas o cualquier otro metodo inmobiliario o privado que se precie estan completamente vetadas,

9. no esta permitido la utilizacion de la pagina de internet de la explotacion, ni carteles de compra/venta de ningun tipo por fuera del complejo, ni anuncios que se presten a la mala interpretacion o que se enga;izos, pretendiendo ofrecer un apartamento residencial o vacacional, sin mencionar los estatutos, el uso permitido, la participacion en los gastos de comunidad y la aceptacion de la comunidad de explotacion en usufructo defacto.

10. no esta permitido perjudicar en lo mas minimo la labor de la explotacion turistica, cualquier venta de participaciones debe ser realizada con el

a. INCUMPLIMIENTOS Y USO ILÍCITO

i. A consecuencia de los atropellos cometidos por determinados propietarios desde mayo de 2008, retirando ilegalmente apartamentos de la explotacion sin haber acuerdo en junta al respecto ni cambio alguno en los estatutos, y otros incluso llegando a alquilar los apartamentos ilegalmente tanto para uso residencial como turistico y/o vacacional, el negocio del Complejo se desestabilizó provocando caídas sustanciales de los ingresos a causa de la pérdida de los contratos con los tour operadores.

1. Actualmente este caso sigue en los juzgados, tanto civil como penal, y la mayoria de la participacion de los propietarios en la explotacion busca compensacion y remedios para evitar su repeticion.

a. Se somete a votacion el adjuntar a las pruebas que actualmente estan en los juzgados, la declaracion notarial de todos aquellos que hayan participado en actividades ilegales de alquiler, uso residencial, turstico y/o vacacional y cambio de cerraduras, y que deseen desistir con efecto inmediato de los mismos, para la pronta resolucion de este caso y evitar costes mayores a los implicados. Aquellos que decidan continuar en su rebeldia permaneceran incluidos en la demanda inicial en nombre de esta comunidad, y se les requerira compensacion personal y directa por los da;os causados. **Se aprueba este acuerdo en este punto, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III**

ii. En el 2011, un grupo de propietarios instaron una demanda por desahucio contra la explotadora., mintiendo al Juez al manipular la informacion y alegar que dichas propiedades eran de uso personal y privado, lo que contradice completamente lo estipulado en los estatutos de esta comunidad. Seguidamente, la entidad Pamanil, elegida ilegalmente por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez Aizpurua Sanchez, certifico en el 2011 que dichas propiedades eran privadas, y se instalaron carteles en el interior de ventanas y puertas de cara al solarium, a vista de todos los clientes de la explotacion turistica. Se retiraron llaves, se cambiaron cerraduras y en se nego el acceso a las mismas a la explotacion. Todo ello, causando graves problemas de cara a los clientes y los contratos de explotacion. En el verano del 2012, el juzgado de Arrecife, dicto sentencia a favor de estos se;ores, por no saber que las participaciones de estos apartamentos era de usufructo defacto. Todo esto esta notarizado y actualmente este caso se encuentra en los juzgados, donde los ser;ores involucrados tendran que explicar su modo de actuacion. Asi mismo, la explotacion y los propietarios afectados, tendran derecho a reclamar una indemnizacion, tal y como dicta el Articulo 9 LPH “Todos los propietarios tienen la obligacion de observar la diligencia debida **en el uso del inmueble** y en sus relaciones con los demás titulares **y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados**.”

b. Se somete a votacion el adjuntar a las pruebas que actualmente estan en los juzgados, la declaracion notarial de todos aquellos que hayan participado en actividades ilegales de substraccion ilegal de unidades de la explotacion turistica asi como cambio de cerraduras de las mismas, y que deseen desistir con efecto inmediato

con esta comunidad y explotacion turistica, o bien porque prefieren estar al sol que mas calienta y, sin asesorarse legalmente al respecto ni molestarse lo mas minimo en corroborar la informacion facilitada, deciden libremente apoyar a esta Se;ora, quien parece ser les ha prometido derechos residenciales que ni el Ayuntamiento, ni el Cabildo ni los estatutos de esta comunidad contemplan.

e. el Sr D Francisco Mario Matos Mata, administrador de la entidad Pamanil, nombrado ilegalmente por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez, sin consenso alguno, en Febrero del 2011, y quien a dia de hoy sigue sin aparecer por este complejo, o de cumplir sus funciones tal y como dicta el articulo 20 corresponde a las funciones del Administrador (probablemente porque el sabe perfectamente que solo esta para lo que esta, que es nada mas y nada menos, que solamente velar por los intereses personales de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez a costa de esta Comunidad). El articulo 20 de la LPH dice que las funciones del Administrador son:

1. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
-No ha aparecido nunca por el complejo y por tanto desconoce los problemas, ni tampoco se ha preocupado por conocer cuales son los problemas, por tanto no puede ni tiene capacidad para hacer ninguna advertencia y apercibir a los titulares

2. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
-Lo unico que ha preparado este se;or y de lo que es 100% co-participe es en prestarse ilegalmente a seguirle el juego a Doña Asuncion Aizpurua Sanchez en la manipulacion, tergiversacion y confeccion de Juntas y Actas ilegales, asi como cuentas inventadas que nada tienen que ver con la realidad de los resultados reales de esta comunidad y del complejo, facilmente constatable con la documentacion que hoy existe en nuestro poder, asi como, conociendo perfectamente de antemano la situacion de morosidad de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez y aquellos que la apoyan.
-A fecha de hoy, o lo que es igual, en 3 a;os y medio, aun no ha preparado este se;or cuenta alguna que explique los gastos incurridos estos a;os, ni las deudas pendientes por cobrar, ni se ha reclamado cantidades a ningun propietario moroso, ni se ha realizado ningun presupuesto para esta comunidad, lo que es cuanto menos increiblemente vergonzoso para alguien que dice adjudicarse el puesto de Administrador de esta Comunidad y es capaz de atreverse a hacer requerimientos que no le competen en absoluto, visto su comportamiento e involucracion en los actos ilegales de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez y compa;ia a dia de

imposible que este se;or haya podido saber de los pagos a realizar ni que haya podido efectuar alguno pago.
-Asi mismo, como se mencionaba antes, a fecha de hoy, o lo que es igual, en 3 a;os y medio, aun no ha preparado este se;or cuenta alguna que explique los gastos incurridos estos a;os, ni las deudas pendientes por cobrar, ni se ha reclamado cantidades a ningun propietario moroso, ni se ha realizado ningun presupuesto para esta comunidad, lo que es cuanto menos increiblemente vergonzoso para alguien que dice adjudicarse el puesto de Administrador de esta Comunidad y es capaz de atreverse a hacer requerimientos que no le competen en absoluto, visto su comportamiento e involucracion en los actos ilegales de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez y compa;ia a dia de hoy.

5. Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
-La custodia de las Actas de esta comunidad son importantisimas y es deber del Secretario el custodiar los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.
-Lo que no procede es el robo o apropriacion indebida de las actas, convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demas documentos relevantes de las reuniones, que es este se;or, posiblemente instruido por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez ha hecho.

    1. **El pasado 8 de Abril de 2014, este Se;or envio un requerimiento notarial para que desistiera esta comunidad de su derecho legal de reunirse anualmente, votar por una nueva junta rectora, aprobar cuentas y presupuestos e intentar resolver los problemas que afectan esta comunidad, y cuya respuesta via requerimiento notarial se adjunta como ANEXO VII.**

    2. **Asi mismo, el pasado, 27 de Junio de 2014, via requerimiento notarial numero 736, se le hizo llegar a Don Francisco Mario Matos Mata, adminsitrador unico de Pamanil SL, un escrito en el que se le pedia evidencia de su nombramiento, entrega de la documentacion de esta comunidad, rendicion de cuentas y notificacion de cese de su actividad, documento que se adjunta como ANEXO VIII.**

f. y los letrados Don Alvaro Campanario y don Juan Carlos Prieto Puente, que han asistido legalmente a Doña Asuncion Aizpurua Sanchez en sus actividades ilegales contra la explotacion de este complejo, asi como su persistente impertinencia en **no dejar que esta comunidad funcione correctamente, ni atender los problemas varios que la afectan, no en una ocasion, ni en dos, sino en todas las ocasiones que han tenido entre dichos a;os de resolver los problemas de esta comunidad y sacar este complejo adelante**. Nuevamente, tal y como se menciona anteriormente, actualmente este caso tambien se encuentra en los juzgados, asi como en el Colegio de Abogados y el Colegio de Adminsitradores de Fincas de Las Palmas, ante quienes estos ser;ores tendran que rendir cuentas por su modo de actuacion. Asi mismo, los propietarios afectados, tendran derecho a reclamar una indemnizacion, tal y como dicta el Articulo 9 LPH "Todos los propietarios tienen la obligacion de observar la diligencia debida **en el uso del inmueble** y en sus relaciones con los demás titulares **y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados**."

Se somete a votacion el adjuntar a las pruebas que actualmente estan en los juzgados, la declaracion notarial de todos aquellos que hayan participado, apoyado y/o conocido detalles de las actividades ilegales de de secuestro y boicot de la comunidad y explotacion turistica perpetrado por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez, Roque Prieto SL, Pamanil SL, D. Francisco Mario Matos Mata, D. Alvaro Campanario y D. Prieto Puente, y que deseen desistir con efecto inmediato de su apoyo y/o participacion con estos se;ores y sus actividades, para la pronta resolucion de este caso y evitar costes mayores a los implicados. Aquellos que decidan continuar en su rebeldia y/o prosigan con sus actividades ilegales de secuestro y boicot de la comunidad y explotacion turistica, asi como apoyo y/o participacion por minimia que esta sea referente a los mismos, en contra de lo que estipulan los estatutos, permaneceran incluidos en la demanda inicial en nombre de esta comunidad, y se les requerira compensacion personal y directa por los da;os causados. **Se aprueba este acuerdo en este punto, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III**

v. Todos estos casos y otros menores pero igualmente serios, se ha documentado y denunciado en el Cabildo, y en la ultima visita del de inspector de turismo, se ha procedido a entregar la documentacion pertinente a los estatutos, al igual que se nos ha notificado de los cambios en la ley que tambien amparan lo estipulado en dichos estatutos, asi como confirman el contenido de los certificados de urbanismo y ayuntamiento mencionados en el apartado 2 de este escrito.

vi. Por tanto, amparandonos en este ultimo punto, que confirma la ley, y ratificando el contenido integro y vigencia de los estatutos, se insta a esta comunidad a que resuelva los problemas que la afectan lo antes posible, y retornen al principio de unidad de explotacion tal y como dictan los estatutos, con efecto inmeidato, en cuyo defecto la explotacion sera sancionada nuevamente con cargos exclusivamente directos a todos y cada uno de los propietarios que desobedezcan lo aqui hoy acordado, reclamando via judicial no solo el apercibimiento de las fincas implicadas sino compensacion monetaria al resto de los propietarios por los detrimentos que sus acciones puedan causar a esta comunidad y explotacion turistica.

Se aprueban todos los acuerdos en este punto, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III

b.NOTIFICACION INTERNA

Tal y como dicta el articulo 9 de LPH

1. Es obligacion de todos los propietarios el comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita [redacted] notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de [redacted] piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

2. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

Se aprueban todos los acuerdos de este punto, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III

c. REHABILITACION DEL COMPLEJO

Segun dicta el Articulo 9 de la LPH, es obligacion de todos los propietarios el>

1. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

2. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Complejo, desestabilizando la comunidad y explotacion tursitica, y provocando caídas sustanciales de los ingresos a causa de la pérdida de los contratos con los tour operadores.

3. Esto conllevo a la implementacion de la facturacion mensual por gastos de explotacion y comunidad, asi como la no reparticion de dividendos, a la comunidad de propietarios por aquellas unidades que no se ajustaban a los estatutos de la comunidad y que en desobediencia estaban poniendo en peligro la actividad turistica del complejo, por tanto en cuanto durase dicha actividad ilegal, y dejando en manos de los juzgados el reclamo de compensacion financiera por los da;os causados por sus actividades ilegales y contrarias a los estatutos de esta comunidad.

4. Mientras, a los propietarios que fielmente siguieron con la actividad, tal y como dictan los estatutos, se les respeto la compensacion de los beneficios de explotacion con los gastos de de explotacion y comunidad, asi como el reparto de dividendos.

5. Segun las cuentas de la actividad turistica asi como las de la comunidad de propietarios, fueron estos propietarios que continuaron fielmente con la explotacion los unicos que sufragaron el coste total de todos los gastos de explotacion y de comunidad, en lugar de ser un esfuerzo comun a realizar por todos los propietarios de esta comunidad, lo que dio lugar a deudas incurridas en esta comunidad y haber propietarios morosos, tal y como se desprende del Acta del 10 de Abril del 2014.

6. Esta situacion obligo a esto propietarios fieles a la actividad, a contribuir mas de lo que debian en los gastos de explotacion y de comunidad, no pudiendo por tanto percibir ninguno los dividendos de la explotacion, al tener que destinarse la totalidad de dichos dividendos a sufragar el coste de los gastos de explotacion y de comunidad de los propietarios que ilegalmente decidieron desligarse de la explotacion turistica, cambiar cerraduras, intentar cambiar el uso turistico a residencial y alquilar a terceros en contratos turisticos y/o vacacionales, asi como residencial, o simplemente tener las unidades cerradas, impidiendo el acceso a la explotacion.

7. Igualmente se propone buscar una nueva entidad explotadora que tome el contral de la expltacion turística del complejo y que se adapate a las necesidades tan particulares de esta comunidad. Se propone que se le autorice al Presidente a buscar la opción mas viable y formalizar contratos para su inmediata puesta en acción.

8. Se somete por tanto a votacion, que fue correcta la decision y modus operandi de compensacion de gastos de explotacion y comunidad, y la reparticion de dividendos, solamente para todos aquellos que entre los a;os 2008 y 2014 hubieran continuado con la explotacion turistica, tal y como dictan los estatutos, asi como la facturacion y no reparticion de dividendos a quellos propietarios que se desligaron de la actividad turistica del complejo y la autorización al Presidente para buscar una entidad

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 16/21

causantes de los mismos, y nunca seran motivo de derramas generales o inclusion en el presupuesto de gastos de comunidad como extras o gastos extraordinarios.

Se aprueban todos los acuerdos de este punto, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III

4. APROBACION DE LIQUIDACION DE DEUDA EXISTENTE CON LA COMUNDIAD DE PROPIETARIOS Y MEDIDAS A TOMAR SOBRE SU RECLAMACION JUDICIAL

Segun el Articulo 9 de la LPH,:

1. Es obligacion de todos los propietarios el contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

2. Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores, y tienen la condición de preferentes (...)

3. El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

4. En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

5. Se somete a votacion la aprobacion de la liquidacion de la deuda existente con la comunidad de propietarios asi como la certificacion de deuda emitida a todos los

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO

2. Este incidente se remitio a las autoriades y se le requirio via notarial a dicha sucursal asi como a su departamento de fraude en Madrid, de proceder a hacer lo mismo, bloquear los fondos y cuenta, y denunciar el hecho en los juzgados al tratarse de un acto ilegal y delictivo, perpetrado por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez, haciendose pasar por quien no es, y utilizando actas ilegales robadas a esta comunidad, acciones que nos consta se han llevado a cabo. ANEXO X

3. Ante tal confesion defacto por parte de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez, quien siempre habia defendido su inocencia y no morosidad, con la excepcion de la sentencia del juicio ordinario 1241/2011 ante el juzgado de primera instancia numero 5 de arrecife, en la que Doña Asuncion Aizpurua Sanchez tambien confeso ser morosa y negarse a pagar sus cuotas, ahora confirma abiertamente en la oficina de Bankia y mediante su abono en cuenta, su situacion de propietaria morosa desde el 2011 en adelante, poniendo en evidencia nuevamente, pero sin duda alguna al respecto ahora con esta confesion, su condicion de morosa en las reuniones del 2011 y por tanto asumiendo su culpabilidad en las votaciones ilegales del 2011 y confirmacion de que todas las decisiones ilegales por ella tomadas, en dichas reuniones, poderes notariales extendidos, autorizaciones alegadas, y pagos realizados en nombre y representacion de esta comunidad son nulos en pura regla, por lo que le pondremos a votacion el requerir a esta se;ora que desista inmeidatamente de proseguir con estas actividades, devuelva a esta comunidad hasta el ultimo centimo empleado en encubrir repetidamente su condicion de morosa y resarcir a esta comunidad y explotacion turistica al completo.

   Se aprueban todos los acuerdos de este punto, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III

4. Asi mismo, mas adelante, una serie de propietarios nos informo y corroboro, por casualidad, que se habia realizado una reunion clandestina en los salones del Hotel Princesa Yaiza, con una serie de propietarios, quienes, instigados por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez, pretendian:

   1. continuar con su boicot y secuestro de esta comunidad y explotacion turistica,

   2. denunciar al hotel en turismo por actividades de explotacion turistica

   3. instaurar una comunidad aleatoria ilegal desligada del complejo

facilitar, ayudar y/o apoyar convocatorias y votaciones ilegales, hacerse con el dinero de esta comunidad para beneficio y lucro propio, boicotear la explotacion turistica, saltarse las normas y estatutos de comunidad, mentir y manipular al juzgado y decir que las unidades son para libre uso privado y personal, en lugar de explicar la condicion de dichas fincas segun establecen los estatutos, por hacer una reunion clandestina e instigar a otros propietarios a cooperar en sus actividades ilegales

[redacted]

Por todo ello y más, se pedirá indemnización personal para con esta comunidad y todos los propietarios que la conforman.

Se aprueban todos los acuerdos en este punto, con X votos a favor, X en contra y X abstenciones. ANEXO III

b) CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR, ABOGADO Y PROCURADOR

El articulo 20 de la LPH dice que las funciones del Administrador son:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
  -No ha aparecido nunca por el complejo y por tanto desconoce los problemas, ni tampoco se ha preocupado por conocer cuales son los problemas, por tanto no puede ni tiene capacidad para hacer ninguna advertencia y apercibir a los titulares

- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
  -Lo unico que ha preparado este se;or y de lo que es 100% co-participe es en prestarse ilegalmente a seguirle el juego a Doña Asuncion Aizpurua Sanchez en la manipulacion, tergiversacion y confeccion de Juntas y Actas ilegales, asi como cuentas inventadas que nada tienen que ver con la realidad de los resultados reales de esta comunidad y del complejo, facilmente constatable con la documentacion que hoy existe en nuestro poder, asi como, conociendo perfectamente de antemano la situacion de morosidad de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez y aquellos que la apoyan.
  -A fecha de hoy, o lo que es igual, en 3 a;os y medio, aun no ha preparado este se;or cuenta alguna que explique los gastos incurridos estos a;os, ni las deudas pendientes por cobrar, ni se ha reclamado cantidades a ningun propietario moroso, ni se ha realizado ningun presupuesto para esta comunidad, lo que es cuanto menos increiblemente vergonzoso para alguien que dice adjudicarse el puesto de Administrador de esta Comunidad y es capaz de atreverse a hacer requerimientos que no le competen en absoluto, visto su comportamiento e involucracion en los actos ilegales de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez y compa;ia a dia de hoy.

- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.

COPIA PÚBLICA REDACTADA - FUENTE 19/21

- Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
  -La custodia de las Actas de esta comunidad son importantisimas y es deber del Secretario el custodiar los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.
  -Lo que no procede es el robo o apropriacion indebida de las actas, convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demas documentos relevantes de las reuniones, que es este se;or, posiblemente instruido por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez ha hecho.
  -El pasado 8 de Abril de 2014, este Se;or envio un requerimiento notarial para que desistiera esta comunidad de su derecho legal de reunirse anualmente, votar por una nueva junta rectora, aprobar cuentas y presupuestos e intentar resolver los problemas que afectan esta comunidad, y cuya respuesta via requerimiento notarial se adjunta como ANEXO VII.
  -Asi mismo, el pasado, 27 de Junio de 2014, via requerimiento notarial numero 736, se le hizo llegar a Don Francisco Mario Matos Mata, adminsitrador unico de Pamanil SL, un escrito en el que se le pedia evidencia de su nombramiento, entrega de la documentacion de esta comunidad, rendicion de cuentas y notificacion de cese de su actividad, documento que se adjunta como ANEXO VIII.
  -En vista de que este se;or persiste reiteradamente y se niega a cooperar con esta comunidad, y no ha devuelto los libros en el plazo previsto de 10 días desde el recibo del requerimiento notarial, se le advirtio que si no lo hace esta comunidad le interpondrán demanda judicial por apropiación de documentos privados que comprometen la viabilidad y convivencia de esta comunidad, siendo por tanto exclusivamente responsable de cuantos trastornos ha causado en ella. Lo que pondremos a votacion al final de la exposicion de este punto.
  -sin embargo si parece tener la audacia de cobrar y demandar honorarios por unos servicios que no presta ni ha prestado nunca, gracias a la supuesta proteccion bajo la cual se cree amparado por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez, para quien realmente trabaja, y no para esta comunidad,
  -Finalmente, hoy hemos recibido un nuevo requerimiento notarial de este se;or, nuevamente instado por Doña Asuncion Aizpurua Sanchez, numero 912, con iguales pretensiones que las anteriores e ignorando lo que claramente estipula la ley y haciendo caso omiso a las pruebas fehacientes de gastos e ingresos de esta comunidad entres los a;os 2008 y 2014, requerimiento que sera respondido en el tiempo, forma y tono necesario.
  -Se constata por tanto, que este Se;or, actuando solo en nombre y beneficio de Doña Asuncion Aizpurua Sanchez y la entidad Roque Prieto SL, lo unico que parece estar haciendo es intentar salvar su propio pellejo encubriendo todo tipo de pruebas y montajes para que los propietarios de esta comunidad sigan amedrantados y forzados a aguantar una situacion tan penosa como es la quiebra total de un complejo que ha conseguido hundir Doña Asuncion Aizpurua Sanchez y compa;ia, gracias a Don Franciso y los asesores legales.

x. Es evidente que ninguno de estos se;ores ha velado por esta comunidad y solo han trabajado para evitar que se descubra que Do;a suncion ha sido siempre morosa y evitar que ella pague sus

BLOQUE NOMINAL / FIRMA / DATO PRIVADO REDACTADO