

## Acta de la Asamblea Ordinaria de la Asociación de Vecinos del Camping Villas Caravanning La Manga,

La Asamblea se realiza el 3 de Agosto de 2012, en la zona central del Camping, y siendo las 19,30 horas en segunda convocatoria, con la asistencia de asociados y representantes de las parcelas siguientes:

A-054	B-048	C-014	D-045	D-077	E-016	E-124	GH-009	N-009	O-039
A-064	B-058	C-015	D-046	D-080	E-023	E-125	GH-011	N-009	O-039
A-118	B-079	C-046	D-047	D-083	E-043	E-128	GH-013	N-021	O-114
A-120	B-086	C-056	D-048	D-084	E-053	E-148	GH-015	N-027	O-128
B-003	B-092	C-057	D-050	D-089	E-070	F-002	GH-015	N-031	PQ-028
B-017	B-098	C-077	D-051	D-095	E-077	F-048	GH-016	N-031	PQ-060
B-031	B-147	C-117	D-056	D-107	E-085	F-050	GH-053	N-037	PQ-081
B-032	B-149	D-009	D-057	D-136	E-088	F-061	GH-152	N-041	
B-034	C-005	D-011	D-058	E-001	E-095	F-087	GH-158	N-083	No
B-036	C-007	D-024	D-059	E-006	E-099	F-105	M-030	N-083	Socios
B-037	C-008	D-028	D-061	E-010	E-100	F-127	M-031	N-144	F-038
B-042	C-009	D-040	D-065	E-014	E-115	F-150	M-049	O-028	F-014

Comienza la asamblea agradeciendo nuestro presidente Juan García, la asistencia a la reunión tanto a los asociados presentes como a los que no lo son, rogando a los no asociados que faciliten su número de parcela con la finalidad de incluirlos en el grupo de simpatizantes e interesados por la marcha de nuestro camping. A continuación presenta a los componentes de la Junta Directiva elegidos el pasado año, José Luis Cano (Vice-presidente), José Manuel Zamora, (Secretario), justifica la ausencia de la Tesorera Rosa M<sup>a</sup> Martín que es representada por su marido José Sanguino, Leonardo López (Festejos), y los vocales Teodosio de Juana, José Ochando, Rosa M<sup>a</sup> Hernández y Tomas Estévez; nos honra con su presencia nuestro abogado D. Pedro Antonio Martínez.

### 1.-Lectura y aprobación, si procede del Acta de la Asamblea de 05/08/2011

Por parte del secretario José Manuel Zamora se da lectura del acta de la Asamblea Ordinaria del ejercicio anterior 2011, que ya fue enviada a todos los asociados en septiembre de 2011, y que una vez concluida, se solicita a los asistentes su opinión, siendo aprobada por unanimidad.

### 2.-Información de las gestiones realizadas

Toma la palabra el Presidente, y en resumen expuso lo siguiente:

-Se sigue insistiendo a la administradora en algunos puntos referidos en el anterior acta, como por ejemplo en el tema de seguridad, en el que tuvimos una reunión en Septiembre del pasado año tanto con la Administradora así como con la compañía de seguridad Prosegur, en la que nos dimos a conocer y les trasladamos nuestras exigencias respecto perseguir con especial atención todas aquellas actitudes por parte de los vecinos que no se ciñen a las normas que contemplan nuestros estatutos como limpieza, etc. y pedimos que nos informen periódicamente de las anomalías que pudieran surgir, lo cierto es que a pesar de que la reunión transcurrió con un ambiente de franca cordialidad e intención de colaborar, hasta ahora no nos han informado oficialmente de nada en absoluto.

-En el acceso al camping tanto en vehículo como a pié, no se ha avanzado nada, sigue entrando todo el que quiere sin la más mínima acción de control; a pesar de que Manuel Barón nos asegura de que el programa de control de barrera funciona, nos consta de que hay veces que entran hasta cuatro vehículos por parcela.

-Con referencia a los parques infantiles, pedimos a la Administradora que los cerraran por la noche con el fin de evitar la intrusión de personas que puedan deteriorar las instalaciones y se mantuvieran en buenas condiciones, pues sabemos que algunos aparatos han tenido que ser reparados y pintados después de sufrir actos de vandalismo. La administradora tomó buena nota de nuestra petición, pero tampoco se ha hecho nada al respecto.

-Pedimos iluminación en los aparcamientos pues parece ser que han habido problemas con algunos vehículos; también han hecho caso omiso hasta ahora a nuestra petición.

-Seguimos insistiendo en el problema de aparcar en las calles de acceso a parcelas, hay que encontrar una solución pues nuestra seguridad personal en la estancia queda mermada ante una urgencia que pueda surgir, ambulancia, bomberos, etc. Lo tienen muy difícil en muchos puntos del camping, cuando no imposible, acceder a pié de parcela. También pedimos la instalación de bocas de agua para bomberos en puntos concretos para el abastecimiento a los camiones cisterna que lo precisasen.

-En cuando al control de gastos e inversiones del camping, se está gastando menos de lo presupuestado (salarios, seguridad social, etc.) por la Administradora para este año, este presupuesto no está avalado por nosotros, puesto que en la última asamblea manifestamos que estaríamos dispuestos a aceptarlo si la cuota subía como máximo un 10%, en

cambio la Administradora la incrementó en un 17%. La razón está de nuestra parte, pues con el incremento de solo el 10%, están cubiertos los gastos de sobra.

-La reparación de los aseos públicos adaptándolos al tratamiento contra la legionela, está sin terminar; nuestro criterio acerca de este asunto es que el proceso se está haciendo largo y muy caro, llevan mucho tiempo con la reparación, con el consiguiente gasto de personal en su realización, además el agua de las duchas fluye a temperatura muy elevada, y según los entendidos en el tema, hace que sea caldo de cultivo para el virus de la legionela. En resumen, están haciendo lo contrario a lo que debería hacerse. En este concepto se están gastando más de 60.000€ por año.

-Pedimos que el nivel de las calles se rebajaran y aprovechar en el mismo trabajo el instalar las acometidas de agua y luz al frente de las parcelas, todo esto ya se comentó en asamblea General de la Comunidad y parece ser que el presupuesto que se nos presentó era muy elevado, otra posibilidad era que estos trabajos los realizaran nuestros propios empleados de mantenimiento cambiando de máquina excavadora; en cualquier caso esto sigue en el aire.

-La revisión de las casetas de electricidad que tenemos en las parcelas ha sido realizada, y la casi totalidad de las mismas están limitadas a 10Ah., nos consta por otra parte que algunas de ellas han sido manipuladas y tienen una admisión de potencia superior. Nosotros trasladamos a la Administradora que no entendemos que se haga una política discriminada en este asunto, y que si algunos propietarios tienen 16 o 20 Ah., todo el mundo tiene derecho a disfrutar de los mismos Amperios en su parcela, si el problema es el grosor de las líneas, deben completarse los trabajos para que todos podamos acceder a ese fluido de electricidad; la Administradora tomó nota de ello. El tema de contadores en cada parcela también fue expuesto, recordar que el precio por kilovatio saldría a 11 céntimos, y quien no consuma energía saldría por el sistema de cuota fija de 3€ al mes. La instalación de este sistema, concretamente igual que el que hizo Costa Cálida con sus parcelas, salía aproximadamente por los 200€, nos consta y es confirmado por la Administradora que la instalación ahora saldría por menos de la mitad, todo esto queda en el aire pues la Administradora como sabéis se opone a esta solución, que por una parte pagaríamos mucho menos en concepto de electricidad especialmente a los que venimos de forma ocasional, y por otra, la sustancial rebaja en la cuota por parcela que supondría al reducirse este capítulo en los gastos de comunidad.

- Se ha hecho una auditoria cuyo montante ha sido de 7.690€ y de la que no tenemos conocimiento de su contenido, pedimos una copia, pues tenemos derecho a ello como propietarios, y el resultado es que nos contestarán.

- En cuanto a las tuberías de agua potable alguna de ellas son de hierro oxidado, hace 30 años es posible que fueran galvanizadas pero ahora no lo son. La mayoría han sido sustituidas por tuberías de PVC. Pedimos a la Administradora que terminen de sustituirlas, pues el gasto de agua se duplicó el pasado año presumiblemente por las pérdidas de agua que estas instalaciones defectuosas han podido ocasionar o porque al hacer un cambio del contador general, A quaguest detectó que el anterior estaba defectuoso y no contaba los m<sup>3</sup> que consumimos. No obstante, debemos concienciar a los vecinos en no gastar más de lo necesario tanto en agua como en electricidad, podemos regar nuestras plantas, refrescar la calle frente a nuestra parcela, etc. pero haciendo siempre un uso comedido del recurso, al igual que si ponemos bombillas de bajo consumo en nuestras estancias, estaremos ayudando a reducir el gasto por estos conceptos.

- También pedimos en la Asamblea de la comunidad para que conste en el acta, que se haga una medición de todo el camping cuando la economía lo permita y se establezcan los coeficientes adecuados a cada parcela.

- Sobre el tema de morosos y obras ilegales, se sigue con la misma política que llevamos hasta ahora, como reclamar a los que deben más de 1500€, unos se han comprometido a pagar poco a poco incrementándoles la cuota hasta ponerse al corriente, a otros se les ha embargado la parcela y otros están sin localizar. La deuda que hay actualmente según Rafael es de más de 400.000€, la deuda que había antes de la Asamblea de Marzo era de aproximadamente 200.000€, es decir, inferior a los últimos 8 años. Respecto a las reclamaciones judiciales algunos propietarios, como ya se sabe, han cobrado los 209€, el grueso de las reclamaciones están incluidas en la querrela por presunta estafa. La última demanda de la asamblea de 2012 la presentamos firmada por la junta directiva en nombre de todos. La demanda del año 2011 se ha ganado pero hemos tenido que desembolsar 2.500€, ya que alguno de los asociados firmantes, uno porque falleció y otros porque habían vendido la parcela y no nos fue comunicado, llegamos a juicio con las firmas que no correspondían y ello generó un defecto de forma que tuvimos que abonar.

Toma la palabra nuestro abogado Pedro Antonio Martínez enumerando los procesos judiciales que se han seguido en el transcurso del ejercicio. Hace hincapié en la satisfacción que supone el haber ganado la demanda de 2011, porque a pesar de que parezca que no se avanza en las resoluciones judiciales, pues los jueces nos dan la razón pero no se materializa de forma tangible dichas resoluciones principalmente porque la administradora no las acata, ello ya es estudio en otros tribunales y tarde o temprano tendrán que resolverlo. Dicho esto es para motivar a los vecinos a impugnar las asambleas siempre que sea necesario y no caer en el desánimo, pues de no hacerlo podría crear el precedente de que los vecinos damos por buenas todas las actuaciones abusivas de la administradora y sin posibilidad de reclamación al aprobar dichas actas.

Por otra parte, explica que actualmente no se están presentando demandas individuales por una razón de peso, es decir, el administrador está siendo juzgado por un recurso que presentamos por lo penal en el que le culpamos por presunta

estafa durante todos los años desde 2002, aparte de su incumplimiento en el acatamiento de las sentencias que tiene perdidas. Nos explica que este proceso penal está en fase de instrucción, que es bastante complicado y requiere que no se tenga ningún otro proceso en marcha por lo civil, pues entorpecería la marcha del primer proceso al entender que todavía quedan resoluciones pendientes. No profundiza en más detalles pues se trata de un caso muy serio que esta en fase de instrucción.

Pide a los asociados paciencia en estas cuestiones y agradece la confianza que tenemos depositada en su persona, ofreciéndose a aclarar de forma puntual cuantas dudas nos puedan surgir.

Se cede la palabra al vecino José Sanguino de la GH158 y manifiesta que ante los rumores que le han llegado, niega públicamente el hecho de que él ha sido despedido de su cargo de vocal de la Junta Directiva de esta Asociación, que la razón de su marcha es por motivos personales sin más explicaciones; a su vez, solicita a los asistentes un aplauso de reconocimiento por la labor en pro de nuestra Asociación que desde hace 10 años viene realizando nuestro presidente Juan García. A continuación el Sr. Sanguino, se dirige a nuestro abogado elogiándolo por su compromiso con nuestra Asociación y manifestando que a pesar de todos los procesos ganados, considera que los resultados han sido pobres, y pregunta si no hay alguna forma de procesar de forma ejemplar a las personas que rigen nuestra comunidad a los que adjetiva sin rango de presunción. Replica nuestro abogado que la respuesta ya está dada en su intervención anterior, que existe un proceso penal abierto y que no es aconsejable ni oportuno abrir un proceso paralelo, pide paciencia porque la Ley aunque lenta, es implacable en sus resoluciones.

A continuación toma la palabra Alfonso García de la parcela E124 y manifiesta que en el 1 de marzo de este año, antes de la Asamblea General, había una morosidad de 417.783€, luego el 21 de Marzo la morosidad era de 260.012€, casualmente ese mismo día existe un ingreso por morosidad de 206.700€; que le parece haber entendido a Juan García en su intervención que la morosidad no la pagábamos el resto de vecinos, él cree que sí, que la morosidad la pagamos los demás y pregunta ¿por qué tenemos que pagar el resto de vecinos lo que otros no pagan?. Por otra parte, continúa D. Alfonso García manifestando que existen propietarios con deudas de 4000, 6000 y hasta 8000€, que en el año 1999 se modificó la LPH del 66, en la que regulaba el tema de morosidad y permitía proceder contra el deudor sin muchas complicaciones y pregunta ¿por qué no se procede contra estos deudores?, ¿por qué no se aplica la Ley de propiedad Horizontal?, ¿por qué se aplica el Régimen Interior, el cual nosotros hemos votado en contra? y se responde a sí mismo que por la Ley esa denominada “Romana” que les permite manejar a su antojo lo que quieren, de este modo mantienen morosos que incrementan el gasto y repercute en el 10% que la administradora tiene asignado como contraprestación a sus servicios. Solicita que se le corrija si no está en lo cierto. En réplica a esta intervención el presidente Juan García aclara al Sr. Alfonso el posible mal entendido o mala explicación por su parte en el tema de que la morosidad no nos afecta, indicando que a lo que se refería era que si en el año 2002, la morosidad era de 400.000€, y el resto de los años hasta ahora se ha mantenido más o menos esa morosidad, es cierto que no nos afecta en la cuota anual, pero que efectivamente es una carga de ese montante que tenemos a lo largo de todo el tiempo. El resto de las cuestiones planteadas las responde D. Pedro Antonio Martínez, manifestando en grandes rasgos que no existe diferencia práctica alguna entre el Régimen de propiedad “Romana” y la Ley de propiedad Horizontal jurídicamente hablando, que cuando se constituyó esta comunidad se hizo bajo el régimen de “romana”, y que todo aquello que no se contempla en ella es de aplicación la Horizontal. La cuestión importante es el tema de cobro a los morosos que debe llevarse a cabo, pues no entiende el Sr. Martínez el que en la última Asamblea se justifique la Administradora con que no consiguen contactar con los morosos, cualquier abogado de empresa sabe perfectamente las teclas que debe tocar para proceder contra un moroso cuando está ilocalizable, existe la policía, el padrón municipal, el centro de trabajo y en última instancia publicación de aviso en edicto y se procede contra el moroso. Otra cuestión es el empeño que se ponga en este menester.

Toma la palabra nuestro vocal Leonardo López y al hilo de los morosos añade que en la Asamblea se propuso la alternativa de cortar el fluido eléctrico y la acometida de agua potable a las parcelas de los morosos en cuanto no liquiden su deuda, dicha propuesta fue aceptada por nuestra Asociación pues sabemos que hay vecinos morosos que alquilan su parcela, cobran el alquiler y siguen sin pagar a la Comunidad, en cualquier caso no se ha hecho nada al respecto. El Sr. Alfonso exclama que hay que cambiar al Administrador si no cumple con su cometido. Efectivamente, responde Leonardo López, y añade que un administrador oficial que nos lleve todo el tema del camping, contrastado en tres presupuestos distintos, oscila entre 7000 y menos de 10.000€ al año. La Administradora actual esta cobrando cerca de 300.000€, como vemos la diferencia es abismal, nosotros intentamos dar fin a toda esta dejadez en la gestión de nuestros intereses, estamos periódicamente comprobando facturas, albaranes, firma por firma y observamos impotentes muchos detalles como por ejemplo compra de materiales de jardinería repetitivos en muy poco margen de tiempo, con firmas en albaranes distintas tratándose del mismo empleado que las realiza. Etc.etc. y el problema es que no tenemos fuerza para hacer nada, necesitamos que todos nos concienciamos y delegar nuestros votos a la Asociación para que en Asambleas venideras podamos tumbar estas gestiones bastante sospechosas.

Se concede la palabra a otros asistentes que denuncian varios problemas que venimos siguiendo desde años anteriores, como las deposiciones de animales de compañía en zonas públicas, tardanza del servicio de “gua-gua” en su recorrido, aparcamiento de vehículos en calles de acceso a parcelas, hay nuevos comentarios de concienciación a delegar votos

de forma activa y no simplemente a animar a la directiva de la Asociación a seguir en la misma línea de actuación. Otro vecino expone la velocidad que llevan los vehículos en el interior del recinto, especialmente en las calles principales, en las que propone que se pinten pasos de cebrá a la salida de la piscina pues los niños salen de ella sin mirar y hay vehículos que circulan a veces a más de 40 Km./h., también propone exigir la colocación de escalones de acceso al interior de la piscina de mayores, para aquellas personas que no puedan por su complejión utilizar las escalerillas metálicas de la misma.

En este momento, nuestro abogado aprovecha para despedirse de la Asamblea.

Una vecina propone que una forma de respaldar a la Directiva, es que todos realicemos poderes notariales a pleitos y les demos nuestra representación, informando el Presidente que el próximo martes todo el que quiera puede ir a Cartagena a realizar los dos poderes, que está preparada la Notaría, solo que nos lo digan.

### **3º.- Balance de ingresos y gastos del 2011. Presupuesto para 2012 y cuota.-**

Se hace público el estado de cuentas de la Asociación al 31/12/11, (enviado ya a los asociados), y se da por aceptado. Se presenta el presupuesto para 2012, con una cuota anual de 30€ por parcela. Es aceptado por unanimidad.

### **4º.-Ruegos y preguntas.-**

Pocas intervenciones en este apartado puesto que se ha aprovechado el espacio de exposiciones anterior, tan solo un vecino pregunta si los poderes tienen que renovarse de forma periódica, a lo que Juan García responde que no, una vez los poderes se otorgan sirven mientras no se diga lo contrario. Hace un inciso nuestro presidente para pedir que en caso de que alguien no quiera ser representado, lo diga siempre antes de la Asamblea, pues es de mal gusto notificarlo en la propia Asamblea delante del Administrador.

Y sin más asuntos que tratar, finaliza la Asamblea siendo las 21,03 horas del día referido en el encabezamiento.

Fdo. Juan García. Presidente.

Fdo. José Manuel Zamora Perea