

## GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

URGENTE E IMPORTANTE

A: TODOS LOS DUEÑOS DE PROPIEDAD EN RESIDENCIAL LOS PINOS,  
LOS ARQUEROS GOLF & COUNTRY CLUB, BENAHAIVIS, ESPAÑA

Estimados propietarios

Esta carta está dirigida a todos los Propietarios del "Residencial Los Pinos" en Los Arqueros Golf & Country Club en Benahavis. Se le pedirá al presidente que se lo distribuya a todos por correo electrónico por conveniencia, pero también se entregará en mano y/u otros medios a tantos apartamentos en Los Pinos como podamos administrar. Además, también puede ver una traducción de Google en otros idiomas en el sitio web [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net).

Ya debería haber recibido un correo electrónico de nuestro presidente convocando la A.G.M. de este año. de la Comunidad a realizarse el 6 de septiembre de 2023. El Presidente mencionó que no se realizaría antes del 30 de junio, como lo exigen nuestros Estatutos, porque "Esto también lo hubiésemos preferido si no hubiésemos enfrentado dificultades mayores que requerían nuestra atención urgente para resolver. En pocas palabras, todo tenía que ver con cómo se administró Los Pinos durante los últimos años y lo que tuvimos que hacer para reorganizarlo".

Los propietarios no han sido informados de ninguna "dificultad importante" en este sentido, entonces, ¿cuáles fueron estos problemas para que la reunión no pudiera celebrarse a tiempo? En general, al comparar los informes detallados de Carl Holsters y Denis Ryan durante gran parte del período de COVID, las circulares de información más recientes de nuestra administración aparentemente dejan mucho que desear.

Al mismo tiempo, es difícil recordar alguna ocasión en la que la actual administración haya llevado un asunto a una Asamblea General para su discusión y debate antes de llegar a una decisión democrática. Por lo general, se confía en una ratificación de hecho consumado.

Como resultado y debido a las cosas que han sucedido en los últimos meses, la Comunidad aparentemente se enfrenta ahora a un lío complicado y potencialmente costoso.

Sagesa ha informado que ha iniciado acciones judiciales contra la Comunidad por incumplimiento de contrato de limpieza en Los Pinos y está previsto que se conozca en los Juzgados en noviembre de este año. También informan que está en curso una segunda actuación en relación con el contrato de jardinería y aún no se ha fijado fecha para la audiencia. Además, potencialmente habrá un caso de difamación relacionado con las declaraciones hechas por nuestro presidente.

Del estudio de los hechos parece posible que pudiéramos perder estos casos. Nuestro presidente no tenía una instrucción o permiso específico de la Asamblea General para considerar la sustitución de varios contratistas. Si bien podría decirse que cualquier presidente podría obtener informa

## GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

ción y cotizaciones de posibles nuevos contratistas por su propia voluntad, siempre está fuera del poder del presidente rescindir los contratos existentes y acordar y confirmar los términos de los nuevos contratos.

Los propietarios aún esperan las copias solicitadas de los contratos relacionados con los arreglos que afirman haber sido ratificados por las asambleas de propietarios. Parece claro que no es posible ratificar los términos y condiciones de un acuerdo sin ver la documentación pertinente.

La(s) resolución(es) presentada(s) en la Agenda de la A.G.M. en 2022 no evite tener que proporcionar a los propietarios copias de contratos, etc. con respecto a la designación de nuevos proveedores de servicios. La(s) resolución(es) solo sirven para aprobar la decisión del Presidente de nombrar nuevos contratistas en principio y no se extienden hasta la aprobación de los términos y condiciones de los nuevos contratos.

En circulares nuestro Presidente ha declarado:

*Cita:*

*Les informo que con fecha 29/06/2022 entregué los siguientes oficios a Sagesa:*

*Dar de baja los servicios de jardinería y limpieza a partir del 31/07/22.*

*Ya se han contratado dos nuevos proveedores independientes para comenzar a trabajar el 08/01/2022.*

*Para dar de baja a Sagesa como Administrador a partir del 09/02/22, esto es para coincidir con la Junta General de Accionistas que tendrá lugar el mismo día.*

*Ya se ha contratado a un nuevo Administrador para que comience a trabajar el mismo día (09/02/22), dependiendo de que Sagesa sea expulsada y el nuevo administrador sea votado por los propietarios.*

*Los tres nuevos contratos que concluí después de una intensa investigación contienen términos, condiciones y precios mucho mejores que los actuales.*

*Quitar comillas*

Puede sentir o no que los “nuevos” contratistas están haciendo un buen trabajo, pero ese no es el punto. Nunca podemos permitir una estructura operativa en la que solo el presidente pueda contratar y despedir de manera efectiva a quien elija para prestar servicios a la comunidad. Esto es tanto por el bien del Presidente, para evitar que sea acusado por cualquier irregularidad en relación con los contratos y otros asuntos.

Esta situación se complica porque Sagesa está demandando al Presidente como representante de nuestra Comunidad. Eso significa que en realidad están demandando a la Comunidad y cualquier daño otorgado por el Tribunal se otorgaría contra la Comunidad. No es seguro cómo funciona todo

## GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

esto en el proceso legal.

Si se demuestra que el Presidente actuó sin la autoridad de la Comunidad, entonces las acciones legales posiblemente podrían cancelarse o emprenderse contra el Presidente a título personal.

Todo esto podría significar que la Comunidad tenga que emprender acciones legales contra su propio presidente.

Podríamos seguir para siempre sobre esto, pero seguramente verá que se debe hacer algo.

Cualesquiera que sean los aciertos y los errores, está claro que estos cambios en los contratistas nos habrán involucrado, al menos, en costos legales hasta ahora desconocidos.

Todo lo anterior deja de lado el hecho de que no ha habido explicación alguna sobre por qué el Administrador "elegió" en la Junta General de Accionistas de 2022. renunció después de tres semanas. Todas las solicitudes de una explicación completa han sido respondidas con silencio.

Otro pequeño detalle es que se ha afirmado, aunque no probado, que hace un tiempo la Comunidad fue multada por la retirada/destrucción de los nidos de aves migratorias de nuestros edificios. Algunos de ustedes sin duda estuvieron de acuerdo con su destrucción, pero de nuevo ese no es el punto. Supuestamente, a "nosotros" se nos advirtió que era ilegal destruir los nidos, pero ordenamos a los jardineros que lo hicieran de todos modos. El resultado parece ser que la Comunidad fue llevada a los tribunales y multada con 900€ por estas acciones. Así que probablemente tengamos una marca negra en nuestra contra con las autoridades. Nada de esto ha sido nunca divulgado a los Propietarios.

Es fácil entender que no quiera meterse en asuntos "políticos" dentro de la Comunidad y solo quiera disfrutar de su propiedad. Desafortunadamente, si desea preservar los valores de su propiedad, debe involucrarse. Se corre la voz sobre comunidades problemáticas y esto afecta el valor de las propiedades. Tienes que presionar si no estás satisfecho con algo. Y no debe simplemente aprobar artículos en las Juntas Generales Anuales.

Parece que un buen curso de acción sería tener un "Comité de Gobernanza" designado para investigar todos los asuntos legales anteriores de los cuales nada se ha informado a los Propietarios, para supervisar los casos legales desde el punto de vista del cuerpo de propietarios. , para realizar una "auditoría legal" y poner en orden todos los asuntos contractuales. No menos importante debido a los casos legales, esto probablemente significará volver a los Propietarios para obtener más instrucciones.

Una dificultad importante al tratar de resolver estos asuntos es el hecho de que los Propietarios no pueden comunicarse entre sí de manera comunitaria por correo electrónico. Nuestro Presidente puede aceptar enviar correos electrónicos a todos los Propietarios que lo soliciten, pero puede llegar un momento en el que no deba ser parte de toda la correspondencia.

## GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

Intentaremos poner información actualizada en el sitio web [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net) y puede enviar un correo electrónico allí a "[owners+\[su bloque y apartamento en una sola cadena\]@lpa2023.net](mailto:owners+[su bloque y apartamento en una sola cadena]@lpa2023.net)" ([owners+154@lpa2023.net](mailto:owners+154@lpa2023.net)).

Pero haga lo que haga, no debe abrogar sus responsabilidades y debe pensarlo bien antes de otorgar un Poder para la Junta General de Accionistas de 2023.

Los mejores deseos

Firmado: Los Pinos Amigos

31 julio 2023