



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

A los miembros de la

Comunidad de Propietarios **Laguna de Banús**

Marbella (España)

Marbella, 18 de agosto de 2020

RE: JGP del 24 de agosto de 2020

1. Aplazamiento máximo hasta finales de Septiembre de 2020

Queridos Propietarios,

El Covid 19 ha cambiado el mundo y, lamentablemente, la JGP programada será pospuesta. He sido informado por nuestro Administrador y el Abogado de la Comunidad que el Colegio de Administradores de la Propiedad de Málaga recomienda no celebrar las Juntas Generales de Propietarios si no es estrictamente necesario y además que el Presidente o el Vicepresidente deben asistir en persona a la reunión para poder presidirla. Esto significa que tanto el Presidente como el Vicepresidente pueden asistir a la reunión por video sólo como "una cuestión de cortesía", no pudiendo presidir la reunión y no tendrían derecho a votar o a representar los poderes que se les otorgan. Los poderes y los votos sólo son válidos cuando se votan en persona en la reunión.

A continuación, cito a nuestro Abogado de la Comunidad:

"Dada la imposibilidad de que tanto el Presidente como el Vicepresidente asistan a la Junta debido a la pandemia, es lícito que otro propietario actúe como presidente de la Junta, siempre que exista la aquiescencia mayoritaria de los demás. Se trataría de una mera sustitución, justificada para hacer frente a una situación excepcional, con el fin de no paralizar la actividad de la Comunidad. Por lo tanto, no habría violación del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal. En este sentido, el Tribunal Supremo se pronunció en una sentencia de 22/07/99. Por lo tanto, recomendaría, en el caso de que exista un titular de la confianza de la Presidencia en el grupo, que dicho comunero sea el que sustituya al Presidente en la Junta General.

Dicho esto, si la sustitución mencionada no es posible, creo que de acuerdo con los artículos 13, 14 y 19.3 de la LPH, la Junta no podría celebrarse".



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Como se ha comunicado, ni yo ni el Sr. Abildsoe podemos asistir a la reunión del 24.08.2020 en persona. No estaré en España en un futuro próximo, pero se prevé que el Sr. Abildsoe estará en Marbella durante el mes de Septiembre de 2020. Por consiguiente, la JGP se pospondrá hasta que el Sr. Abildsoe pueda presidir la reunión y se fijará una nueva fecha. Desafortunadamente, no se ha podido designar, con tan poco tiempo de aviso, a un propietario que pudiera actuar como Presidente de esta Junta. Sin embargo, el presupuesto para el año 2020 y la financiación del Proyecto de Renovación deben ser aprobados y la Comunidad necesita las cuotas para cumplir con sus obligaciones financieras hasta el final de año. **Por lo tanto, la JGP debería celebrarse a más tardar a finales de Septiembre de 2020 y si el Sr. Abildsoe no puede presidir la reunión, se designará a un Propietario que pueda desempeñar el papel de presidente de la Junta General.**

2. Posibilidad de celebrar una "reunión virtual" que permita a todos los Propietarios que no estén en Marbella asistir por videoconferencia

Le he pedido al Sr. Hinojosa que me aconseje sobre esto y a continuación está su respuesta, cito

"En efecto, el encuentro virtual no está contemplado ni en la Ley de Propiedad Horizontal ni en los Estatutos, por lo que los miembros de la comunidad tendrían que mostrar su acuerdo al respecto. Recomendaría que esto se aprobara en la junta (Aprobación de la posibilidad de celebrar futuras Reuniones por medios telemáticos, mixtos presenciales y telemáticos, zoom, Skype y cualquier otra tecnología presente y futura que permita la celebración de Reuniones sin presencia física), hasta que se apruebe mediante un posible cambio legislativo".

Además, en la pregunta sobre el quórum requerido: *"No hay ninguna regulación en la Ley al respecto. Considero que, en la situación actual, una simple mayoría será suficiente."*

Consciente de que el Covid 19 podría haber cambiado para siempre la forma en que se celebran las reuniones, presentaré una moción para permitir dicha reunión en la próxima JGP para su votación.

3. Actualización situación de Campano

Tengo la esperanza de que se pueda llegar a un acuerdo antes de la JGP. El "término medio" podría ser que Campano renuncie a su reclamación por lucro cesante y que la Comunidad renuncie al anticipo que tendría que pagar a Campano en enero de 2021. Nuestro arquitecto nos aseguró que no ve un problema inminente que pueda causar gastos materiales de reparación.



LAGUNA DE BANÚS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

4. Comité

Varios Propietarios han registrado su candidatura para ser miembros del Comité y podrá elegir entre estos candidatos para el futuro Comité en la próxima JGP. Los Propietarios que presentaron su candidatura son:

1. **El Sr. Dimitry Suzdaltsev**, Apartamento 213 para el puesto de Vicepresidente
2. **El Sr. Victor Zvagelskiy**, Apartamento 104 para el puesto de Vicepresidente
3. **El Sr. Simon Uris**, Apartamento 322 para el puesto de Vicepresidente
4. **Sr. Pablo Jesús García Romero**, Apartamento 501 para el puesto de Miembro del Comité

Recibirá una nueva invitación a la JGP con un orden del día actualizado y les pido que presten atención a que tendrán que firmar nuevos formularios de apoderamiento y que debido a las circunstancias la invitación podría ser a corto plazo, y siempre manteniendo el tiempo estipulado en las normas.

Por favor, no duden en dirigirse a nuestra Directora, office@lagunabanus.es o a nuestro Administrador, pfay@pfvmarbella.com para cualquier pregunta.

Saludos cordiales

Marcel Wolf