Argumentari de la segona amonestació a CEI GRUP TORRENT per votar a l'assemblea ordinària 2026.

La primera ja va ser l'any 2017 i que ja va ser votada amb resultat a favor de la amonestació / canvi de secretari - Administrador.

Índex del present document:

1.- Negació a presentar amb el Estat de Comptes, el certificat de saldo bancari del compte corrent. Demanat a l'Ordre del dia assemblea ordinària 2026.

2.- La confecció errada de les quotes de consum d'aigua dels jardins privatius de l'any 2025 i altres anys passats. Demanat a l'Ordre del dia assemblea ordinària 2026.

3.- La negació en voler promoure una revisió de la actual assegurança de Responsabilitat Civil i les seves cobertures. Demanat a l'Ordre del dia assemblea ordinària 2026.

4.- La no voluntat de promoure de fer els nous estatuts de la Comunitat ni promoure el pagament de les quotes per coeficient per la dissolució de la E.U.C. Camp Turró.

5.- Promoure en una assemblea, un discurs ofensiu contra un propietari per part d'altres dos propietaris, fent una vulneració del deure de respecte i bona fe, que han de regir a les relacions comunitàries i la publicació dels discursos en acta.

6.- Prendre favoritismes per un propietari determinat en les eleccions de renovació a càrrecs de la Junta de Govern. Descripció de 2 casos.

7.- La negació a demanar judicis monitoris contra un propietari determinat per reclamar deutes.

8 .- Any 2017. Amonestació i malestar declarat per la gestió de CEI GRUP TORRENT. Canvi del personal que porta el servei de Secretaria – Administracio, però no de la empresa. Es presenta la acta redactada

1.- Negació a presentar amb el Estat de Comptes, el certificat de saldo bancari del compte corrent.

L'assemblea extraordinària de la Comunitat amb la seva acta del dia 4 de Març del any 2023 va aprovar la constitució de un compte corrent al Banc de Sabadell a nom de la Comunitat, ja que fins a les hores no existia aquesta eina comptable a la Comunitat

El compte es va fer al Banc de Sabadell a la oficina de Torroella de Montgrí.

Lo que va motivar de constituir aquet compte bancari, era que el saldo del estat de comptes nomes era sobre el paper, i no hi havia una correspondència per veure que lo que deia l'Estat de Comptes.

NO estava reflectit realment en algun tipus de document que certifiques que els diners hi eren.

Cal saber que anys anteriors es varen tindre que rectificar els estats de comptes a la mateixa assemblea per estar mal fets.

Per no repetir-me mes amb aquet tema, ja esta demanat que aquet assumpte sigui tractat en l'Ordre del Dia de l'assemblea 2026 i que ja portem des de l'any 2023 demanant la seva publicació.

2.- La confecció errada de les quotes de consum d'aigua dels jardins privatius de l'any 2025 i altres anys passats.

Per no fer mes extens aquet document, aquet tema esta demanat que estigui inclòs a l'Ordre del dia de l'assemblea 2026 i esta documentat el seu argumentari.

3.- La negació en voler promoure una revisió de la actual assegurança de Responsabilitat Civil i les seves cobertures.

Per no fer mes extens aquet document, aquet tema esta demanat que estigui inclòs a l'Ordre del dia de l'assemblea 2026 i esta documentat el seu argumentari.

4.- La no voluntat de col·laborar en fer nous estatuts de la Comunitat ni promoure el pagament de les quotes per coeficient per la dissolució de la E.U.C. Camp Turró.

L'enunciat d'aquet punt, nomes es pot entendre veient les circumstancies que el envolten.

La creació de Santa Caterina **no va ser** com si fos la venta de un edifici de nova construcció, en que el promotor ja abans de fer la comercialització dels habitatges, ja prepara els estatuts de la Comunitat i els seus coeficients de participació. I el comprador ja s'ho troba tot fet.

A Santa Caterina es varen fer uns estatuts abans de urbanitzar i construir al any 1986, que no tenen res a veure amb la realitat ja al any 1992 que ja estava tot urbanitzat i construit. I que entre altres coses parlava de les unitats de valor.

Que va passar aquí.?

Que la majoria dels primers compradors eren estrangers i els hi deien que la quota de la Comunitat era igual per tothom. I de bona fe, tambe els nacionals ho varen acceptar.

En aquells moments encara se estava construint la Comunitat i a mes la darrera fase no tenia res a veure amb el projecte inicial presentat al ajuntament.

Això ja es veu amb la documentació que es va presentar inicialment a l'ajuntament que hi va haver un canvi i que adjuntem en un document apart.

Molts d'aquets compradors, a mes contractaven serveis de valor afegit a CEI GRUP TORRENT, al marge de la quota comunitària.

I esta clar, que després de haver venut tota la promoció, acte seguit no podia sortir CEI GRUP TORRENT dient que es tenia que fer la dissolució de la Entitat Urbanística, crear una nova Comunitat de Propietaris i a pagar per coeficient.

Naturalment hi haguessin hagut greus problemes en aquell moment, perquè els propietaris de aquella època haguessin protestat, perquè no era lo que se li havien dit i que es canviaven les normes comunitàries quan feia de 2 a 4 anys que havien comprat la seva unitat de valor (habitatge)

La solució mes fàcil va ser no dir res, deixar passar els anys i els propietaris algun dia ja s'ho trobarien i a la millor amb el temps CEI GRUP TORRENT desapareixia i s'estalviava el problema, i els que vinguessin darrera ja ho arreglaran.

Aquesta ha sigut la qüestió que ha passat aquets darrers 34 anys.

D'aquí ve que hi posi tants entrebancs, que no ens expliques clarament que era lo de les unitats de valor, de desviar l'atenció fent culpable al ajuntament i la resposta que en el seu dia li va donar l'ajuntament que ja es veu que no va ser una petició ben feta per el tipus de resposta que hi ha.

Hi ha alguna qüestió que es desconeix, perquè CEI GRUP TORRENT tingui tant interès en retardar tota aquesta qüestió.

El fet es que a setembre 2026 no esta clar siquiera, si hem passat o no, el darrer requisit de l'ajuntament, per la entrega definitiva dels carrers al ajuntament de tindre el certificat tècnic elèctric dels fanals del carrer, aprovat per part de l'entitat inspectora que es te que renovar cada 5 anys.

Tampoc se sap a data de setembre 2026 si se ha fet el canvi de nom o no, dels contractes de llum i de l'aigua que es tenen que produir amb l'ajuntament.

I hem passat tot un any sense cap mena de moviment o acció per fer l'esborrany final dels nous estatuts, de acabar de fer un conveni o no del manteniment del jardí de La Font i el seu reg, no sabem quan l'ajuntament començarà el traspàs i a pagar la llum dels fanals i es doni per acabat tot el procés.

Tot plegat avui es un misteri.

5.- Promoure en una assemblea, un discurs ofensiu contra un propietari per part d'altres dos propietaris, fent una vulneració del deure de respecte i bona fe que han de regir a les relacions comunitàries i la publicació dels discursos en acta.

A l'assemblea ordinària del 19 de octubre del 2024 es va produir un fet molt desagradable per part de dos propietaris que prèviament havien sigut denunciats per el Sr. Miquel Munill per infracció urbanística a l'ajuntament de Torroella de Montgrí, ja que el secretari- administrador no te poder executiu.

A mes a mes anava en contra de un acord ja pres en l'assemblea ordinària del dia 27 de juny de 2015 en el seu punt numero 7 que nomes permet canviar la gespa natural per gespa artificial o graveta. No per altres elements.

Lo que va passar després i sense previ avis, es que a l'assemblea es varen llegir uns discursos d'escarni contra el denunciant sense que tingues oportunitat de preparar la seva defensa, tot això amb el vist i plau del secretari -administrador CEI GRUP TORRENT i del president de la Comunitat vigents en aquell moment.

Però la gravetat del assumpte ja no van ser les seves intervencions, sinó que va ser que ho van publicar a mes a mes a l'acta, la integritat de un dels discursos per part del secretari – administrador de CEI GRUP TORRENT.

Encara que siguem una E.U.C. les actes de les assemblees es regeixen per el Llibre V del Codi Civil a Catalunya i tenen que limitar-se a allò que diu l'article 553-27 amb la redacció de les actes.

El fet d'incloure amb l'acta expressions injurioses, humiliants o desqualificacions personals pot considerar-se:

- **Un abús de dret en l'exercici de la funció de secretari/president o de la junta.**
- **Una vulneració del deure de respecte i bona fe que ha de regir les relacions comunitàries.**
- Un defecte de forma o de contingut que resta valor probatori a l'acta i pot servir de base per impugnar els acords que s'hi recolzin o que s'hagin adoptat en un clima d'hostilitat o coacció

6.- Prendre favoritismes per un propietari determinat en les eleccions de renovació a càrrecs de la Junta de Govern. Descripció de 2 casos.

Des de la fundació de la Entitat Urbanística de Conservació fins als nostre dies, la comunitat a tingut sempre el mateix Secretari – Administrador.

Això porta a una situació de immobilisme en la gestió i a la no adaptació als temps actuals.

Per tal de no perdre el client, de manera històrica sempre ha afavorit de que la Junta de Govern fos de la seva orbita d'actuació i que no tingues cap mena d'oposició, però ara la te.

Per lluitar contra aquesta corrent opositora, ara promou que de manera que sembli que es voluntària, sigui un industrial a les seves ordres, que depèn econòmicament de les comandes que li fa CEI GRUP TORRENT, que a mes a mes també es un propietari de la Comunitat, i que li faci el favor de fer de president d'aquesta Comunitat de Propietaris, per manca de candidats vàlids, ja que a la resta de la Comunitat no hi ha un moviment associatiu, i menys amb els fets passats a l'assemblea ordinària del any **2024** publicats al final de l'acta**.**

Tot això es nota amb el tracte final al propietari, la falta de motivació dels seus empleats, els recursos que hi posa i que l'administració de finques no es el objectiu principal de CEI GRUP TORRENT, sinó que es presumptament una qüestió actualment residual amb les seves activitats economiques, perquè sinó, no s'entén la seva manera de fer.

No es un fet tangible amb documentació aquet punt, però esta en boca de tots els propietaris de que la situació es aquesta i que des de l'any 2023 promet l'administració electrònica. Nomes cal veure les actes.

També son entretinguts els estats de comptes que presenta en que el seu programari de gestió en que registra com ingressos les despeses. Les sumes no son en negatiu i las te que manipular a ma per presentar-les amb el seu signe aritmètic correcta i resultat.

Tenim un segon cas:

Sense voler posar noms personals amb aquet escrit, amb un dels darrers presidents li va donar la oportunitat de allargar a dos anys el seu mandat, contravenint l'acord pres en l'assemblea de l'any **2018** punt 3.2 en que es va aprovar de que la duració dels càrrecs de la Junta de Govern, seria de un any i no de dos. Ni tampoc en el seu moment va modificar els estatuts perquè fos plenament efectiu l'acord pres.

La convocatòria de l'assemblea ordinària 2018 deia clarament:

Proposta canvi duració Càrrecs President i Administrador. Passar de dos anys a un any. Acords que corresponguin.

L'acta esta redactada tal com es presenta aquí.

Per part de l'administrador s'informa que aquest acord, al modificar-ne el contingut dels estatuts cal que es prengui per una majoria qualificada de 4/5 parts i per tant l'acord que es prengui avui es notificarà als no assistents per tal que en el termini de 30 dies es manifestin o no, tenint en compte que en cas de no rebre

manifestació el seu vot s'afegirà a la majoria que avui en resulti de la votació.
Per tant, pot ser que hi hagi variació en el acord en el supòsit que les manifestacions el facin variar. En qualsevol cas, es comunicarà oportunament als propietaris.

A continuació el Sr. President informa que la proposta es deu a que creu bo que sigui cada any que es faci la elecció o reelecció de càrrecs per la confiança que ha d'haver-hi.

Una vegada feta l'exposició l'acord es pren per unanimitat dels presents, respectant el sentit del vot dels representats, i amb un resultat que és :

L'acord SI es aprovat segons el següent detall:

Vots a favor : 39

Abstencions : 0

Vots en contra : 3

Si no fos per el mal assessorament per part de CEI GRUP TORRENT amb aquet propietari, molt presumptament aquet fet no hagués passat.

Posteriorment es va tindre que fer una assemblea extraordinària expressa l'any 2024 perquè per dates, hi havia un excés de mandat si se esperava arribar a l'assemblea ordinària per fer la renovació de càrrecs.

7.- La negació a demanar judicis monitoris contra un propietari determinat per reclamar deutes.

Hi hagut un propietari de tots conegut, que des de l'any 2012 fins al 2025 ha estat sempre amb deute amb la Comunitat i que ha anat sumant anys de deute.

Que per mes que era exigible en acta que es fes un judici monitori i reclamació del deute, no hi havia cap acció i el deute anava creixent.

Que fins a l'any 2024 per part de CEI GRUP TORRENT no es va fer una reclamació total per tot el deute.

Que el missatge subliminal que es rebia per part dels propietaris, era que no tenia importància de que hagués deute exigible i que era un mal exemple per la resta de propietaris.

Que nomes es feien judicis monitoris amb uns propietaris escollits.

Que tampoc no hi va haver una explicació clara de la conducta del Secretari – Administrador amb aquet tema i del perquè de tot plegat.

8.- Any 2017. Amonestació i malestar declarat per la gestió de CEI GRUP TORRENT. Canvi del personal que porta el servei de Secretaria – Administracio, però no de la empresa. Es presenta la acta redactada

A data 2 de desembre de l'any 2017 ja es feia una assemblea extraordinària de la Comunitat de Santa Caterina en que el punt numero 6 de la Convocatòria deia:

Punto 6.- Exigir a Ceigrup Torrent una mejora inmediata en varios aspectos de la gestión / administración de la Comunidad que, de no cumplirse, obligaran a plantear un cambio de Secretario-Administrador.

I lo que es va publicar a la acta literalment diu.

Exigir a Ceigrup Torrent una mejora inmediata en varios aspectos de la gestión/administración de la Comunidad que, de no cumplirse, obligaran a plantear un cambio de Secretario-Administrador.

"ADMINISTRADOR TORRENT

He dejado para el final de esta asamblea comentar la calidad del trabajo y servicio de nuestro administrador de fincas Torrent API.

Particularmente tengo en la parte administrativa ciertas trabas que me impide llevar un control correcto de la administración de la Comunidad, tanto es así que hago público el deterioro de las relaciones personales que este presidente tiene con Carlos Cervantes y sus manipulaciones, la última en plena asamblea 2017 en que me sustituyo el presupuesto a aprobar. Se aprobó otro distinto.

No estoy satisfecho en la diligencia de reclamación de los morosos. Tampoco lo estoy de satisfecho en la tardanza de entrega de las actas de las asambleas y me quejo de opacidad de información sobre el pago de cuotas de algún propietario, o de la pretensión de realizar trabajos particulares a cuenta de la Comunidad.

A nivel particular algunos propietarios están molestos con el trato recibido o resolución de sus incidencias.

Es por todo ello que se realiza una consulta a toda la Comunidad para preguntar si se empiezan a realizar gestiones para cambiar de administrador o no.

El sí sería para promover un cambio y el no para seguir con Torrent.

Creo que queda claro que es un toque de atención muy importante a Torrent para que rectifique y tenga una segunda oportunidad."

El Sr. Munill expone con más detalle estos motivos que ha mencionado y que son los que le han llevado a proponer que la comunidad valore si es necesario plantearse a corto plazo un cambio o no de Administrador.

Tanto él como Carlos Cervantes no comentan aspectos que se podrían entender más personales, por lo tanto analizan las cuestiones profesionales.

El Sr. Lluís Torrent, que es presente en la reunión, como Director de Ceigrup Torrent API quiere dar también las explicaciones pertinentes a estas quejas: en relación al deterioro de la relación con Carles que manifiesta el Sr. Munill, se resolverá substituyéndolo de la gestión de la Comunidad. En la empresa hay otros administradores de fincas que pueden hacer este trabajo. En concreto, a partir de ahora, se cuidará el Sr. Jaume Abella, jaumeabella@torrent-api.com. Además añade que también incorporará el soporte de una de las administrativas que substituye a Pepi Navas y que ahora está desarrollando otros trabajos en la empresa. La persona que llevará la parte administrativa será la Sra. Sara Llorente, sllorente@torrent-api.com.

El Sr. Munill hizo el comentario de que no se aprobó ni presentó el presupuesto que había presentado y enviado con antelación suficiente a la oficina del Administrador Torrent. De que el Sr. Carles Cervantes ya llevaba a la asamblea las fotocopias hechas para repartir entre los asistentes y que no se correspondía con el original enviado por el Sr. Munill. El Sr. Munill, en la asamblea de junio, le preguntó al Sr. Carles Cervantes cómo era eso posible y en junio, en plena asamblea, le dijo al Sr. Munill "para que la cuota saliera 12€ más barata" i el Sr. Munill, por no querer montar un escándalo en aquel momento, no lo hizo público durante aquella asamblea. Vuelto a preguntar de nuevo en esta asamblea de diciembre al Sr. Carles Cervantes contestó que no recordaba esta conversación mantenida en el transcurso de la asamblea de junio. También dijo que es posible que hubiera una confusión con la propuesta del presupuesto del ejercicio 2017/2018 presentado en la asamblea de junio pero, en todo caso, vale decir que ni en la propia reunión ni durante la confección del borrador del acta antes de darla por buena y enviarla, el Sr. Munill no hizo ningún comentario al respecto.

Respecto a los mantenimientos de los jardines de Les Capelles 40 y Vall Petita 49 se quitaron de la lista porque su propietario comunicó que no quería que se le hiciera el mantenimiento del césped, tal y como tiene establecido la Comunidad. Cuestión ésta que no fue comunicada al Presidente.

El error es que se tenía que calcular lo que tiene que pagar y volver a recalcular lo que tiene que pagar el resto de casas. Ahora se hará.

De la queja por la tardanza en el envío del acta de la pasada reunión ordinaria tiene toda la razón el Sr. Munill. Las actas de las reuniones se tienen que enviar con mucha más rapidez. Sin duda el hecho de hacer la reunión en el mes de octubre y no en el inicio del verano favorecerá que el acta salga más rápido y así se compromete a que sea.

En relación a lo que se manifiesta respecto a que hay quejas de algunos propietarios del trato recibido, desde la Administración se dice que se tiene que analizar cada caso. A la Administración directamente no constan estas quejas. De todas formas, siempre que haya alguna queja es mejor que se comunique directamente a la Administración.

Respecto a la gestión de los morosos decir que una vez agotado el plazo legal para el pago voluntario y valorado antes si por el importe es conveniente iniciar el proceso judicial, primero en la fase extrajudicial, se pasan al Abogado y aquí acaba la gestión del Administrador. Más tarde, una vez finalizados los trámites y los plazos, se entran los expedientes al Juzgado. Para hacer un resumen, en todo caso más ilustrativo de esta gestión, la situación a día de hoy de los impagados es que de los 153 propietarios de Santa Caterina, hay 23 casos que representan un 15,03% de los vecinos. De estos 23 impagados, 13 lo son sólo del último ejercicio y 5 están en el Juzgado. Estos 5 que están en el Juzgado representan un 65% del importe que hay impagado en la Comunidad, concretamente 32.365€ del total de impagados que son 49.800€. Por lo tanto, desde la Administración, se entiende que la gestión de los impagados es correcta.

Después de tratar este tema entre los propietarios presentes, se procede a realizar la votación de la pregunta hecha en el orden del día con el siguiente resultado:

		PUNT 6	
FINCA	**PROPIETARI**	**SI**	**NO**
VG1	Dwyer , John James	**1**	
VG2	White , John Cyril		**1**
VG7	Bellanger , Jack, André, Guy		**1**
VG8	Schraner , René W	**1**	
VG11	Kelly , Brian	**1**	
VG15	Rubio González, Carmen		**1**
VG17	Garnham , James Albert	**1**	
VG20	Mather , John Michael	**1**	
VG21	Davies , Richard Llewellyn	**1**	
VG23	Morella Girona, Pere		**1**
VG24	Leiser , Wilfried Franz	**1**	
VG25	Fernández-Aguilar Crespo, Juan	**1**	
VG28	Sbert Carrera, Gregori	**1**	
VG29	Yxart Galter, Josep Maria		**1**
LC35	Fàbregas Ibáñez, Xavier		**1**
LC37	Horrach Martí, David		**1**
LC40	Cirac Amorós, Anna Maria		**1**
LC41	Esteve Buscà, Jaume		**1**
VP44	Sánchez Tejedor, Daniel	**1**	
VP46	Villegas García, Diego Luís	**1**	
VP49	Cirac Amorós, Anna Maria		**1**
VP52	Lorrio Alonso, José Luís	**1**	
VP54	López Sans, Arturo	**1**	
VP55	Segura Hernández, Teresa		**1**
VP56	LLUESTOR S.L. ,		**1**
VP57	LLUESTOR S.L. ,		**1**
VP58	LLUESTOR S.L. ,		**1**
VP59	LLUESTOR S.L. ,		**1**
VP61	Zapata Sancho, Pilar	**1**	
VP62	Chaparro Rodríguez, Joaquin L.	**1**	
VP67	Medina Fuentes, Juan Carlos		**1**
VP68	Mansbendel Rius, Juan		**1**
VP71	Frontons Reboll, Lluís	**1**	
VP72	García Delgado, Cristobal	**1**	
SC75	Tarsey , Robert Manning	**1**	
GA76	Giménez Cernuda, Juan Francisco	**1**	
GA78	Irwin , William Peter	**1**	
GA80	Berteloot , Henry Noel	**1**	
GA82	Pérez Laplana, Montserrat		**1**
GA83	Shannon , Paul Anthony	**1**	
GA84B	Bolinches , Jean-Marie Michel		**1**
LE86	Sweldens , Herman, Jozef, G.	**1**	
LE87	Carrera Riba, Josep Ma	**1**	
LE91	Neal , David Laurence	**1**	
LE92	Neal , David Laurence	**1**	
LE94	Chaparro Rodríguez, Vicente	**1**	

LE95	Lanau , Gemma	**1**	
LE96	Pérez Rojas, Manel	**1**	
LE100	Casas Torrent, Carmen		**1**
LE101	Sureda Bach, Josep		**1**
LE103	Wilkins , Ian	**1**	
VP109	Lunn , Peter	**1**	
VP111	Casado Relaño, Alfonso	**1**	
VP113	Furés Moya, Fèlix	**1**	
VP117	Lanceta Rodríguez, Enrique	**1**	
VP119	Simó Soler, Santiago	**1**	
VP128	Munill Muntadas, Miquel	**1**	
VP133	Perez Gonzalez, M- Angels	**1**	
VP134	Pérez González, Guillermo	**1**	
VP139	Ortega Mena, Alfonso	**1**	
VP141	Antó Panzano, David		**1**
VP147	Alabau Agustí, Joaquim		**1**
VP149	Sierra Linares, Àngel		**1**
VP150	Pico Torres, Rosendo		**1**

Resultado: SI 39 votos a favor

NO 25 votos en contra

Queda aprobado el inicio de gestiones para hacer cambio de Administrador.

Al final tot va acabar amb la substitució del senyor Carlos Cervantes pel senyor Jaume Abella com a Secretari – Administrador de l'E.U.C Camp Turró, però no hi va haver cap canvi d'empresa, que és el que hauria d'haver passat.

Aquest registre ja mostra que ja hi va haver una primera amonestació greu l'any 2017, tot i que no se li va donar aquest nom.

Miquel Munill i Muntadas
Propietari de la Vall Petita Carrer Solsonès, casa 128
Torroella de Montgrí, 6 de Octubre de 2026
miquel.munill@telefonica.net
www.santacaterina.es