



03/2019



ET8254809

JOSÉ ANTONIO GARCÍA VILA  
Notario  
C/. Valencia, 279 Ático  
Tel.934870894 Fax. 934871381  
08009 - BARCELONA

ESCRITURA DE DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN-----NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS .-----

En Barcelona, mi residencia a tres de diciembre  
de dos mil diecinueve.-----

Ante mí, **JOSÉ ANTONIO GARCÍA VILA** Notario del  
Ilustre Colegio de Cataluña,-----

**COMPARECE:**-----

**Don JORGE CASAS MIGUEL**, mayor de edad, casado,  
jubilado, vecino de Barcelona-08038, con domicilio en  
la calle Minería número 17, 4º 7ª, provisto del  
D.N.I./N.I.F. número 37.306.409-H.-----

LE IDENTIFICO por su documento de identidad, an-  
tes reseñado, que me exhibe.-----

**INTERVIENE** en su calidad de **Presidente** de la  
**"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SITUADA EN  
BARCELONA, CALLE MINERÍA NÚMERO 17".**-----

Tiene CIF número H59194969-----

Fue nombrado Presidente de la Comunidad en virtud  
de acuerdo adoptado por su Junta de Propietarios, en  
la Junta General Ordinaria celebrada el día **tres de**

**octubre de dos mil diecinueve**, lo que acredita mediante exhibición del correspondiente Libro de Actas, debidamente legalizado, en cuyas hojas 37, anverso y reverso, 38, anverso y reverso, y 39 anverso, se halla extendida el Acta de la referida reunión, que me exhibe y devuelvo. -----

El compareciente hace uso de las facultades atribuidas al Presidente de la Comunidad de Propietarios, para representarla en juicio y fuera de él en los asuntos que la afecten, por el artículo 13 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 553.16 de la Ley 5/2006 de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña relativo a derechos reales. -----

Está especialmente facultado para este acto por acuerdos adoptados en las Juntas Generales de copropietarios de la referida comunidad, de fechas  
**dos de febrero de dos mil dieciséis, veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, doce de diciembre de dos mil dieciséis, y tres de octubre de dos mil diecinueve**, según acredita con la exhibición del referido Libro de Actas debidamente legalizado, así como con **certificación** expedida el día tres de diciembre de dos mil diecinueve por don PEDRO PÉREZ



03/2019



ET8254810



GÓMEZ, como administrador único del Secretario-Administrador, la mercantil "FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS, S.L.", con el visto bueno del Presidente, que es el propio compareciente, cuyas firmas reputo legítimas, en el caso de don PEDRO PÉREZ GÓMEZ por su cotejo con otra original que consta en mi protocolo y en el caso de don JORGE CASAS MIGUEL por haberla reconocido en mi presencia. Dejo unida a la presente matriz dicha certificación, junto con sus Anexos, que consisten en copias de las Actas de los referidos acuerdos adoptados por la Junta General de copropietarios.-----

La sociedad "**FINCAS PEDRO PÉREZ & ASOCIADOS, SOCIEDAD LIMITADA**", (domiciliada en 08002-Barcelona, calle Ferran, número 53, principal 2<sup>a</sup>; tiene el C.I.F. número B60763950; fue constituida, por tiempo indefinido, por transformación de la sociedad civil denominada "Fincas Pérez, Sociedad Civil Particular", según escritura autorizada por el notario de Barcelona, don José Antonio García Vila, el día veintinueve

de febrero de dos mil dieciséis, número 295 de protocolo, que fue subsanada por la escritura autorizada por el notario de Barcelona, don José Vicente Torres Montero, el día veintidós de septiembre de dos mil dieciséis; INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 45648, folio 32, hoja B-494527, inscripción 1<sup>a</sup>) **fue nombrada Secretario-Administrador de la comunidad** mediante los referidos acuerdos adoptados por la Asamblea General Ordinaria celebrada el día **tres de octubre de dos mil diecinueve.** -----

Y don PEDRO PÉREZ GÓMEZ fue nombrado administrador único de la sociedad "FINCAS PEDRO PÉREZ & ASOCIADOS, SOCIEDAD LIMITADA", por plazo indefinido, en la propia escritura de transformación de la sociedad, cuya copia auténtica tengo a la vista. -----

El compareciente asegura que la representación acreditada subsiste íntegramente. -----

JUICIO DE SUFICIENCIA. A mi juicio, las facultades representativas acreditadas son suficientes para el presente otorgamiento por cuanto, como Presidente especialmente facultado, tiene facultades para elevar a público acuerdos de la Comunidad de Propietarios dentro de los límites del presente otorgamiento. ----



ET8254811

03/2019



TIENE, a mi juicio, según interviene, capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura.-----

**MANIFESTACIONES:**-----

La persona compareciente, tal como interviene,

**EXPONE:**-----

I.- Que el departamento objeto de la presente escritura forma parte del edificio, constituido en régimen de propiedad horizontal, sito en **Barcelona, calle Minería número 17** que, a su vez, forma parte de la **finca registral número 3202**, inscrita en el Registro de la Propiedad número 26 de Barcelona, al tomo 2334, libro 55, que engloba varios edificios.---

II.- Y que en las anteriormente referidas Juntas de Propietarios de dicha Comunidad, de fechas **dos de febrero de dos mil dieciséis, veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, doce de diciembre de dos mil dieciséis y tres de octubre de dos mil diecinueve**, se acordó por unanimidad de todos los copropietarios asistentes, o representados, proceder a la **desafectación** de la vivienda-portería situada en la

primera planta del citado edificio y, como consecuencia de ello, **modificar los coeficientes de participación** en el edificio y en la mancomunidad. --

De conformidad a lo previsto en el artículo 553-26.3 del Código Civil de Catalunya, según resulta de la certificación de acuerdos protocolizada, fueron estos notificados a todos los propietarios, incluidos los no asistentes ni representados, **sin que en el plazo de un mes desde la notificación de los mismos se haya opuesto ningún propietario** a dicho acuerdo de desafectación y modificación de coeficientes. -----

III.- Que algunos de los departamentos privativos que integran el total edificio constituido en régimen de propiedad horizontal se encuentran sujetos a hipotecas, haciendo yo, el notario, la **ADVERTENCIA** que de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado, emanada, entre otras, de la RDGRN de fecha 28 de febrero de 2000, si bien no es necesario el consentimiento del acreedor con garantía hipotecaria constituida sobre un departamento privativo para la desafectación y, en su caso, posterior transmisión del elemento común previamente desafectado y objetivado jurídicamente, aquella garantía subsistirá sobre éste en cuanto a una cuota



03/2019



ET8254812



equivalente a la que a la correspondiente entidad privativa gravada con hipoteca correspondía anteriormente sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble, salvo que dicho acreedor hipotecario libere o exonere de dicha garantía al elemento común desafectado.-----

Por ello, mediante acta autorizada por mí, el día de hoy, en unidad de acto, con número de protocolo inmediatamente posterior al de la presente escritura, se notificará a las entidades bancarias acreedoras la desafectación objeto de la presente escritura para que presten su consentimiento a dicha liberación a fin y efecto que dichas cargas hipotecarias no se arrastren en el asiento de desafectación del elemento común-portería.-----

IV.- Exuesto todo cuanto anteceden, el compareciente, tal y como interviene, realiza las siguientes,-----

**DISPOSICIONES:**-----

**PRIMERA.- DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN Y**

**CONSTITUCIÓN COMO ELEMENTO PRIVATIVO DE BENEFICIO  
COMÚN. -----**

Don JORGE CASAS MIGUEL, en nombre y representación de la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SITUADA EN BARCELONA, CALLE MINERÍA NÚMERO 17", procede a desafectar la vivienda-portería de su condición de elemento común y a **constituirla como un elemento privativo de beneficio común**, solicitándose su inscripción **a favor** de quienes resulten ser los **titulares presentes y futuros** de los restantes elementos privativos de la propiedad horizontal, en la proporción que resulte de sus cuotas de participación antes de la presente desafectación y de modo inseparable a los respectivos elementos privativos, practicando los asientos oportunos para hacer constar en los otros elementos privativos distintos de la vivienda-portería la relación jurídica con este elemento privativo de beneficio común-----

El nuevo elemento privativo de beneficio común se describe de la siguiente forma: -----

"**ENTIDAD NÚMERO OCHENTA Y CUATRO BIS. VIVIENDA situada en el piso primero, puerta primera del edificio situado en la calle Minería número 17 de**



03/2019



ET8254813



**Barcelona**, con entrada a la misma a través de puerta de madera situada en el pasillo distribuidor comunitario a la que se accede a través de la puerta metálica de la planta baja de la finca. Tiene una superficie de noventa y dos metros cuadrados ( $92 \text{ m}^2$ ) construidos y setenta y siete metros cuadrados ( $77 \text{ m}^2$ ) útiles. Divida en dos plantas, formando, por tanto, un dúplex, que se comunican a través de escalera interior. La planta baja dispone de comedor a la entrada a la vivienda, aseo, distribuidor, cocina, galería y una terraza en la fachada principal, en la zona opuesta a la entrada de la vivienda. En la planta superior tiene tres habitaciones con orientación suroeste y noreste y un baño interior conectados por habitación-distribuidos. LINDA: por su frente, tomando como tal por donde tiene su acceso, en parte con vestíbulo comunitario de la planta primera y en parte con pasillo distribuidor comunitario; a la derecha entrando, en parte con un patio de ventilación comunitario y en

parte con el piso primero, puerta segunda; a la izquierda entrando y al fondo, con la fachada del propio edificio del que forma parte. -----

Coeficiente en relación a la finca 3202: 0,345 %.

Coeficiente en relación al edificio de la calle Minería número 17: 1,76%. -----

**Valor a efectos fiscales: CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000 €)** -----

Como consecuencia de lo anterior, los **coeficientes de las restantes entidades del edificio** (cincuenta y tres viviendas y cinco locales) quedan distribuidos en la forma que resulta de la **certificación protocolizada**, a la que me remito para evitar innecesarias repeticiones, solicitando al Registro de la Propiedad que modifique las descripciones de dichas entidades en este sentido. --

Se deja constancia de que, a pesar de la presente desafectación de elemento común, **no es necesario modificar** la descripción registral del edificio, constituido en régimen de propiedad horizontal, sito en Barcelona, calle Minería número 17 que, a su vez, **forma parte de la finca registral número 3202**, debido a que la portería ya está descrita como "vivienda portería". -----



03/2019



ET8254814

**SEGUNDA.- APoderamiento.**

Don JORGE CASAS MIGUEL en representación de **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SITUADA EN BARCELONA, CALLE MINERÍA NÚMERO 17"**, confiere poder especial, pero tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea menester, a favor de **don DAVID PÉREZ GÓMEZ**, (mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Ferran 53, principal 1<sup>a</sup> y titular de D.N.I./N.I.F. número 36565426-A), para que, **por sí solo**, en nombre y representación de la entidad poderdante, pueda ejercitar las siguientes FACULTADES:

a) Realizar cuantos actos y trámites sean necesarios para liquidar los impuestos derivados de la desafectación objeto de la presente escritura y para inscribir la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente.

b) Vender la vivienda-portería situada en el piso primero, puerta primera del edificio situado en la calle Minería número 17 de Barcelona (que ha sido

desafectada y que se ha constituido como un elemento privativo de beneficio común mediante la presente escritura) a la sociedad "ADQUISICIONES INMOBILIARIAS LÓPEZ, S.L. (con CIF número B66749581), por el precio de CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000 €), que podrá percibir en parte al contado y en parte confesar su recibo anterior. -----

c) Y, a los expresados fines, otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o considere convenientes, sin limitación, incluso aclaratorios, adicionales, subsanatorios y rectificatorios. -----

**TERCERA.- GASTOS E IMPUESTOS.** Todos los gastos e impuestos que se devenguen o causen por esta escritura, en concepto de desafectación de la portería, serán de cuenta de la referida Comunidad de Propietarios. -----

**ROGACIÓN REGISTRAL.** Se solicita la toma de razón registral de la presente escritura, solicitándose asimismo de la Sr./a Registrador/a de la Propiedad, haga constar en los libros registrales a su cargo la cancelación de aquellas cargas que hayan quedado caducadas. -----

**INSCRIPCIÓN PARCIAL:** Para el supuesto de que, a



03/2019



ET8254815



juicio de la Sr/a Registrador/a, alguna de las cláusulas o de los hechos, actos o negocios contenidos en esta escritura adoleciese de algún defecto que impida la práctica de las inscripciones correspondientes, se solicita la inscripción parcial del resto.-----

**PROTECCIÓN DE DATOS:** De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervenientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles, cuya lógica aplicada es la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, así

como la facturación de este instrumento público y su seguimiento posterior. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. En relación al protocolo los datos se conservarán como archivo público de manera indefinida. -

La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, en virtud de la Ley del Notariado, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado; lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en las Leyes a las Administraciones Públicas, al Colegio Notarial de Cataluña, al Consejo General del Notariado y a la Agencia Notarial de Certificación SL y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervenientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agen-



03/2019



ET8254816



cia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervenientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD.

Notario: el autorizante.

Email: [notaria@notariabcnvalencia279.com](mailto:notaria@notariabcnvalencia279.com)

Teléfono: 934870894.

Dirección: Valencia 279, ático. 08009

**-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----**

Así lo dice y otorga.

Leo a la persona compareciente integralmente este instrumento público, el cual he permitido que lea antes de su firma. Manifiesta haber quedado debidamente informada de su contenido, al cual presta su libre consentimiento y firma a mi presencia.

De haberle hecho las reservas y advertencias legales, de identificarle por su indicado documento de identidad, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la

compareciente y de cuanto se contiene en este instrumento público, que queda extendido en el presente folio de uso exclusivo para documentos notariales y los siete anteriores correlativos en orden inmediato, yo, el notario autorizante, DOY FE.- Sigue la firma del compareciente.- Signado.- J.A. García Vila.- Rubricado.- Sello de la Notaría. -----

DILIGENCIA.- El mismo día de su autorización, yo el Notario autorizante, remiti copia autorizada electrónica al Registro de la Propiedad, a los efectos de su presentación telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, habiendo recibido acuse digital de recibo del Registro correspondiente a dicho día; y posterior notificación del Registro de la Propiedad comunicando la entrada número 2639, la práctica del asiento de presentación número 550 del Diario 14. En Barcelona, a tres de diciembre de dos mil diecinueve. DOY FE.- Signado.-J.A.García Vila.- Rubricados. Sello de la Notaria.- -----



03/2019



ET8254817



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Aplicación Arancel, Disposicion. Adicional 3<sup>a</sup> Ley 8/1989  
Base de Cálculo :  
Otro tipo de apoderamientos.  
Modificación de división horizontal 120.000,00 €  
Nº Aranceles Aplicados: 1,2,4,7  
DERECHOS Y SUPLIDOS: 527,07 €

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



D. PEDRO PEREZ GOMEZ, mayor de edad, con DNI nº 36565427G, en representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, como Administrador-Secretario de la Comunidad de Propietarios de la finca situada en la calle Minería nº 17 de Barcelona,

**CERTIFICA:**

Que en las Juntas Generales de fechas 2/2/16, 22/9/16, 12/12/16 y 3/10/19, copia de cuyas actas se levantaron con ocasión de estas se adjuntan, se tomaron los siguientes acuerdos:

- a) Desafectar la vivienda de la portería, elemento común, convirtiéndolo el elemento privativo de beneficio común. Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios, no existiendo votos en contra.
- b) Descripción de la vivienda:

ENTIDAD NÚMERO OCHENTA Y CUATRO BIS. VIVIENDA situada en el piso primero, puerta primera del edificio situado en la calle Minería número 17 de Barcelona, con entrada a la misma a través de puerta de madera situada en el pasillo distribuidor comunitario a la que se accede a través de la puerta metálica de la planta baja de la finca. Tiene una superficie de noventa y dos metros cuadrados ( $92 \text{ m}^2$ ) construidos y setenta y siete metros cuadrados ( $77 \text{ m}^2$ ) útiles. Divida en dos plantas, formando, por tanto, un dúplex, que se comunican a través de escalera interior. La planta baja dispone de comedor a la entrada a la vivienda, aseo, distribuidor, cocina, galería y una terraza en la fachada principal, en la zona opuesta a la entrada de la vivienda. En la planta superior tiene tres habitaciones con orientación suroeste y noreste y un baño interior conectados por habitación-distribuidos. LINDA: por su frente, tomando como tal por donde tiene su acceso, en parte con vestíbulo comunitario de la planta primera y en parte con pasillo distribuidor comunitario; a la derecha entrando, en parte con un patio de ventilación comunitario y en parte con el piso primero, puerta segunda; a la izquierda entrando y al fondo, con la fachada del propio edificio del que forma parte.

Coeficiente en relación a la finca 3202: 0,345 %.

Coeficiente en relación al edificio de la calle Minería número 17: 1,76%.

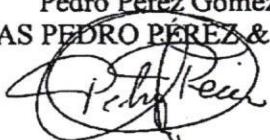
- c) Otorgar a la nueva entidad un coeficiente de propiedad en la finca (Mineria nº 17) de 1,76% y un coeficiente de participación en la mancomunidad de 0,345%. Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios, no existiendo votos en contra.
- d) Modificar los coeficientes de propiedad del resto de entidades estableciéndolos en los siguientes porcentajes para Minería nº 17:
  1. Pisos: 1,76%
  2. Tienda 1: 1%
  3. Tiendas 2 a 5: 0,99% cada uno.Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios no existiendo votos en contra.

- e) Modificar los coeficientes de propiedad del resto de entidades para su participación en los gastos de la mancomunidad en los siguientes porcentajes:
1. Pisos: 0,345%
  2. Locales (TODOS): 0,184% cada uno.
- Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios no existiendo votos en contra.
- f) Vender la entidad desafectada por las siguientes condiciones:
1. Precio: 120.000 €
- Dicho acuerdo fue tomado por más de 4/5 partes de los propietarios con los votos en contra de las entidades 3º8<sup>a</sup> y 3º5<sup>a</sup> y absteniéndose los propietarios de los pisos 6º4<sup>a</sup> y 4º2<sup>a</sup>

Igualmente se certifica que a los copropietarios no asistentes ni representados se les han notificado los acuerdos de forma fehaciente, habiendo transcurrido el plazo legal sin que ninguno, salvo los expresados, se haya opuesto al mismo.

Todo lo cual hago constar en Barcelona a 3 de diciembre de 2019

Secretario  
Pedro Pérez Gómez  
FINCAS PEDRO PÉREZ & ASOCIADOS



Vº Bº Presidente  
Jorge Casas Miguel





En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 02 de Febrero de 2016.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en única convocatoria, los señores abajo reseñados (24 asistentes, siendo el 5º 9º representado por el 5º 8º), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, calle MINERIA 17, en el vestíbulo de la propia finca.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a D. LOPE GARCIA-VERDUGO GALEOTE, realizando las funciones de Secretario, D. VERONICA SOBREPERA, en nombre y representación de FINCAS PEREZ SCP.

Comparece también, D. DAVID PEREZ GOMEZ (DESPACHO DE ABOGADOS GRUPO DPG SLP), como Abogado de la comunidad.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 39,8016% se constituyen en Junta General Extraordinaria, bajo el siguiente Orden del día:

1º Aprobación de los requisitos necesarios para convertir la portería en elemento privativo. Posible decisión sobre su destino y condiciones.

En cuanto al primer y único punto del orden del día, se informa por el Sr. Pérez Gómez que con objeto de poder cumplir con el mandato aprobado en su día por la unanimidad de los propietarios (privatizar el elemento común portería con objeto de proceder a su venta), necesita se cumplan algunos requisitos que, a continuación, pasa a exponer:

- a) Otorgarle a la nueva entidad un nuevo coeficiente, en realidad dos, con objeto de que la misma pueda contribuir en la propia finca y en la mancomunidad. A tal efecto deberán redistribuirse los coeficientes de propiedad del resto de entidades, de tal forma que con la nueva entidad, entre todos sumen 100% en el edificio de Minería nº 17 y 19,55 % en el total de la mancomunidad.
- b) También deberá, si se quiere inscribir la nueva entidad libre de cargas, obtenerse el permiso o autorización de las entidades bancarias acreedoras hipotecarias del resto de las entidades. Ello es un problema puesto que, para ello, previamente, deberán identificarse las mismas y proceder a requerir su aprobación, lo que eleva considerablemente el coste.
- c) Lo aprobado requiere convertir el elemento común en elemento privativo de beneficio común, ello significará que será un anexo de todos los propietarios actuales, es decir todos los propietarios dispondrán de una participación (en proporción a su nuevo coeficiente en Minería 17) de dicha entidad.

Teniendo en cuenta que el objetivo es proceder a la venta del inmueble, se recomiendan las siguientes acciones, destinadas a ahorrar costes:

- 1) Autorizar al administrador de la finca, FINCAS PEREZ SCP para que contacte con un mínimo de 3 agencias inmobiliarias de la zona para que procedan a la tasación del inmueble.
- 2) Una vez obtenidas esas tres tasaciones, se convoque nueva asamblea extraordinaria con objeto de dejar determinado el precio de venta y la empresa o empresas que deberán proceder a su venta, teniendo en cuenta que cualquier posible comprador deberá asumir el tiempo y trámites necesarios para poder convertir la entidad de común a elemento privativo de beneficio común, llevando a cabo en unidad de acto, en la medida de lo posible, tanto dicha desafección como la compraventa.
- 3) En el momento en el que se obtenga un comprador, proceder a otorgar las escrituras necesarias para obtener el fin perseguido, a cuyo fin ya desde este momento se autoriza al presidente de la Comunidad para firmar, ante Notario, cuantas escrituras sean



precisas, así como para cualquier otro trámite necesario para obtener el fin perseguido (desafeción y venta)

- 4) En la misma reunión en la que se vaya a proceder a determinar el precio y empresa o empresas encargadas de la venta, se acuerde sobre el destino del dinero obtenido. En este acto no puede tomarse dicha decisión puesto que no consta en el orden del día, pero el objetivo es vincular el dinero obtenido en la venta al pago de las obras correspondientes al patio de manzana o cualesquiera otras que hubiera pendientes, repartiéndose el resto, de sobrar alguna cantidad. Evidentemente si no existiere cantidad alguna que repartir, por ser el precio obtenido insuficiente, lo que quedare pendiente deberá ser sumido por los propietarios.

Se informa por el Sr. Pérez Gómez que desafectar la vivienda de la portería y llevar a cabo todos los trámites tendrá un coste que rondará los 10.000 €, entre Abogado, Notario, Arquitecto, Registro de la propiedad e impuestos. Dicha cantidad se concretará con más detalle en su momento, una vez se sepa el precio por el que se vende la entidad.

Mientras se lleva a cabo la venta, se intentará determinar qué entidades bancarias deben conceder su autorización y, conocidos los mismos, se decidirá en su momento obtener su autorización a la desafeción y venta de la portería.

Con el fin de dejar establecidos, desde este mismo momento, los coeficientes de propiedad de la nueva entidad y los que resultan para el resto de entidades se establece lo siguiente:

Nuevos coeficientes de propiedad en Minería nº 17:

54 PISOS: 1,76 % cada uno.  
1 local (TIENDA 1): 1%  
4 locales (TIENDAS 2 a 5): 0,99 % cada uno

Nuevos coeficientes de participación en la mancomunidad:

54 PISOS: 0,345% cada uno.  
5 locales: 0,184 €

Se aprueban todas las propuestas por unanimidad de los asistentes.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,20 horas del dia al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 y 2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales, que establece la nueva regulación de la propiedad horizontal, acta que se comunicará a todós los propietarios asistentes o no a la reunión.

Asistentes: 1º4º, 1º5º, 1º6º, 2º1º, 2º3º, 2º4º, 2º5º, 2º7º, 2º8º, 3º1º, 3º3º, 3º6º, 4º1º, 4º4º, 4º7º, 4º9º, 5º5º, 5º6º, 5º7º, 5º8º, 5º9º representado por el 5º8º, 6º2º, 6º4º, 6º7º.





ET8254820

29

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 22 de Septiembre de 2016.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en única convocatoria, los señores abajo reseñados (25 asistentes y 5 representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINERIA 17, en el vestíbulo de la propia finca.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Don Angel Pulido, realizando las funciones de Secretario, Don. Pedro Pérez, en nombre y representación de FINCAS PEREZ SCP.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 47,2764 %, se constituyen en Junta General Ordinaria, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Venta de la vivienda portería, desafectación y decisiones a tomar respecto al precio obtenido.
- 2º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2015.
- 3º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 4º Renovación cargos junta.
- 5º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Aprobación si procede reclamación judicial a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 7º Ruegos y preguntas.

**En cuanto al primer punto** del orden del día, toma la palabra el abogado de la comunidad Sr. David Pérez Gómez para explicar los pasos a seguir para convertir la vivienda de la portería en una entidad mas dentro de la comunidad.

Se explica que el trámite no es sencillo, ya que se tendrá que hablar con todas las entidades financieras, de aquellos propietarios que estén afectados por alguna carga y deben renunciar a la afectación.

Se explica que para comprar se debe hacer sabiendo el plazo largo de dicho trámite y que sería con cargas hasta que solucionaran todas las afectaciones con los diferentes bancos.

En caso de venta, la condición es comprar con cargas y se acepta que si no se puede solucionar, se le devolverá el importe entregado a cuenta de la compra venta.

La comunidad aprueba que en caso de que la venta se efectúe, el dinero quede en fondo reserva y se convocará reunión para aprobar su uso.

Durante la reunión sale el tema del cerramiento y la mancomunidad, que al no estar en el orden del día, solo se comenta que se está estudiando su solución.

**En cuanto al segundo punto** del orden día y una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, son aprobadas por la mayoría de los asistentes, existiendo un saldo en contra de la comunidad de 23.343,62€, a los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

En éste punto se comenta por parte de algunos propietarios que la reunión debería celebrarse dentro del primer trimestre de cada ejercicio.

Igualmente se comenta que la cuota del parking se debe equiparar a sus gastos reales.



**Con relación al tercer punto** del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario Administrador para el ejercicio 2016, el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes. Para hacer frente a dicho presupuesto, se acuerda por unanimidad de los asistentes mantener la misma cuota **TRIMESTRAL**.

**30 € las tiendas y 200 € los pisos.**

Respecto al fondo de reserva, es aprobado por la unanimidad de los asistentes, que el mismo sea sufragado mediante la parte proporcional (5%) de la cuota aprobada que corresponda, con independencia de la obligación de ingresarla en cuenta bancaria especial de conformidad con lo dispuesto en el art. 553-6 CCC.

**Con relación al cuarto punto** del orden del día, se nombra en el cargo de presidente a **Don ANGEL PULIDO ALBERO**, propietario del piso 4º2º. Como Vicepresidenta se nombra a **Don GLENN PINEDA FORDAN** del piso 4º3º. El de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. (en transformación a FINCAS PEDRO PEREZ&ASOCIADOS SL) D. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

**En cuanto al quinto punto** del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes que existen los siguientes deudores con la comunidad a fecha de la actual reunión.

Entidad	Saldo 2015	Cuotas 2016	Derramas 2016	Total
1º3º	4.600,08 €	800,00 €	630,00 €	6.030,08 €
3º2º	2.178,64 €	600,00 €	630,00 €	3.408,64 €
5º3º	2.978,42 €	600,00 €	630,00 €	4.208,42 €
5º4º	4.597,79 €	600,00 €	630,00 €	5.827,79 €
6º7º	5.655,06 €	600,00 €	630,00 €	6.885,06 €
PARKING	39.549,06 €	600,00 €	3.600,00 €	43.749,06 €

Se explica que se está intentando llegar a acuerdos con todos los propietarios con cantidades pendientes y que dichos acuerdos se harán todos en el juzgado.

Igualmente el propietario del 6º7º, estando presente en la reunión comenta que está haciendo los pagos de acuerdo a sus posibilidades.

Se acuerda por unanimidad de los asistentes que, como medida de persuasión para los futuros propietarios deudores, siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Igualmente se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 15% anual desde que se devengaron, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

**En cuanto al sexto punto** del orden del día, sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda



ET8254821

30



por unanimidad de los asistentes APROBAR LA LIQUIDACION de la deuda que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

#### IMPORTE PENDIENTES A FECHA DE LA ACTUAL REUNION:

Entidad	Saldo 2015	Cuotas 2016	Derramas 2016	Total
193*	4.600,08 €	600,00 €	630,00 €	5.830,08 €
302*	2.178,64 €	600,00 €	630,00 €	3.408,64 €
593*	2.978,42 €	600,00 €	630,00 €	4.208,42 €
594*	4.597,79 €	600,00 €	630,00 €	5.827,79 €
607*	5.655,06 €	600,00 €	630,00 €	6.885,06 €
PARKING	39.549,06 €	600,00 €	3.600,00 €	43.749,06 €

A los propietarios deudores que estén haciendo ingresos por acuerdos tomados, no se procederá judicialmente siempre y cuando se respeten los acuerdos y se cumplan con los mismos.

A estas cantidades deberán sumarse los gastos extrajudiciales que por motivo de esta reclamación, se devenguen o se hayan devengado, al no tener que cargar la Comunidad de Propietarios con los gastos derivados de las reclamaciones a propietarios morosos. A tal fin el Sr. Secretario Administrador efectuará los cálculos necesarios para concretar la cantidad total a pagar por cada uno de los propietarios morosos, cantidad total cuya liquidación se aprueba por la unanimidad de los asistentes.

También se acuerda por unanimidad autorizar, en concepto de Honorarios del Secretario-Administrador una cuota única de 60 € más IVA por cada propietario deudor de la Comunidad por el que se efectúen gestiones de cobro al aprobarse la liquidación de la deuda y aprobar la reclamación. Dichos gastos serán abonados por los propietarios deudores.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes se requiera a los deudores en la medida en la que se les pueda localizar por buro fax o, en caso contrario, colocando notificación del acuerdo en el tablón de anuncios o lugar visible al efecto existente en la finca e introduciendo copia del acta de la presente por debajo de la puerta de su propiedad, para que procedan al pago de las cantidades adeudadas en el plazo máximo de quince días, mediante su entrega al Sr. Secretario Administrador, **ÍNTEGRAMENTE y en METALICO**, procediendo, caso de no efectuarlo, a exigirlo por la vía judicial, sin necesidad de más requerimiento.

A tal efecto se faculta al Sr. Presidente, al Sr. Vicepresidente y, en última instancia, al Sr. Secretario Administrador, indistintamente, para que efectúen dicha reclamación, actuando utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, procediendo, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y otro, al nombramiento de los mismos, otorgando los poderes necesarios o haciendo servir los otorgados por Presidentes anteriores.

#### En el séptimo punto del orden del día:

Se comenta que actualmente el Presidente saliente está en la comisión de obras de la mancomunidad.

Se comenta por parte del Presidente que se han realizado las siguientes actuaciones para la comunidad:

Se renovó el contrato del ascensor ahorrando aproximadamente unos 1.000 €, el contrato de desratización ahorrando unos 200 €, de la limpieza se amplió el periodo del servicio, se instalaron las cámaras y se consiguió gratuitamente el ITE.

Se solicitará al seguro de la comunidad, que la reclamación de los propietarios morosos quede



incluido en la póliza.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21:15 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales, que establece la nueva regulación de la propiedad horizontal, acta que se comunicará a todos los propietarios asistentes o no a la reunión.

Asistentes: Tda.1<sup>a</sup>, Tda.2<sup>a</sup> representada, 1º5<sup>a</sup>, 1º6<sup>a</sup>, 1º8<sup>a</sup>, 1º9<sup>a</sup>, 2º3<sup>a</sup>, 2º4<sup>a</sup>, 2º5<sup>a</sup>, 2º7<sup>a</sup>, 2º9<sup>a</sup>, 3º1<sup>a</sup>, 3º3<sup>a</sup>, 3º9<sup>a</sup> representado, 4º1<sup>a</sup>, 4º2<sup>a</sup>, 4º4<sup>a</sup>, 4º5<sup>a</sup>, 4º7<sup>a</sup> representado, 4º9<sup>a</sup>, 5º1<sup>a</sup> representado, 5º2<sup>a</sup>, 5º3<sup>a</sup>, 5º5<sup>a</sup>, 5º8<sup>a</sup>, 5º9<sup>a</sup> representado, 6º4<sup>a</sup>, 6º7<sup>a</sup>, 6º8<sup>a</sup> y 6º9<sup>a</sup>.





ET8254822

31

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 12 de Diciembre de 2016.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en única convocatoria, los señores abajo reseñados (21 asistentes y 2 representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, calle MINERIA 17, en el vestíbulo de la propia finca.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a D. Angel Pulido Albero, realizando las funciones de Secretario, D. Pedro Pérez Gómez, en nombre y representación de Fincas Pedro Pérez & Asociados SL.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 38,1432% se constituyen en Junta General Extraordinaria, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Explicaciones y aceptación si procede oferta para la venta de la vivienda de la comunidad.
- 2º Comentarios sobre la reunión de la mancomunidad donde se trató el tema del derribo del cerramiento.

**En cuanto al primer punto** del orden del día, respecto a la venta de la vivienda de la comunidad, denominada 1º1\*, y que se aprobó en reunión anterior, se explica las condiciones establecidas para su venta:

- Se han depositado la cantidad de 24.000 €, que no implica aceptación de ningún tipo ya que se debe votar.
- Que las condiciones establecidas son las siguientes:
  - El precio de venta es de 120.000 €.
  - Se estipula un plazo de 24 meses para poder escriturar, ya que se debe legalizar la vivienda. En caso de que no se pueda legalizar, la comunidad solo estará obligada a devolver la cantidad entregada. Si se realizan obras en el piso o se alquila, quedarán en beneficio de la comunidad sin indemnización de ningún tipo por parte de la misma.
  - Que se harán cargo de los gastos de la comunidad a partir de la firma del documento de compromiso.

En este punto varios propietarios entienden que el precio es muy bajo, aunque reúne las condiciones de las tasaciones realizadas, que estaban alrededor de 134.000 €, y que la rebaja se aplica en la condición de que no pueden escriturar de forma inmediata, corriendo con el riesgo de hacer reformas y luego no poder escriturar.

Puesto a votación dichas condiciones, quedan aprobadas por mayoría de los asistentes, con el voto en contra 3º8\* y 3º5\* y abstenciones de 6º4\* y 4º2\*.

Las abstenciones y los no asistentes quedan sumados a la mayoría.

**En relación al segundo punto** del orden del día, se comentan las irregularidades cometidas por el administrador de la mancomunidad, Sr. Peiró en la reunión de fecha 30 de Noviembre pasado, se comenta expresamente por los vecinos asistentes a la reunión, que siendo el cargo dde administrador como empleado de los vecinos, tenga el comportamiento que tuvo en la reunión. En este punto se aprueba impugnar el acta mediante buro fax, ya que no se expone en el acta, todo lo que se habló en la reunión, y existen irregularidades en las votaciones. Se dio por votado a escaleras que aún no se habían reunión, no teniendo los Presidentes la potestad de decidir por el resto de sus vecinos.

Por tal motivo se impugnará dicho acta, notificándolo al resto de Presidentes de la escaleras y parking, por si quieren unirse a la impugnación.



Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,00 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 y 2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales, que establece la nueva regulación de la propiedad horizontal, acta que se comunicará a todos los propietarios asistentes o no a la reunión.

Asistentes: 1º4º, 1º5º, 1º6º, 1º8º, 2º3º, 2º5º, 2º7º, 2º9º, 3º1º, 3º3º, 3º6º, 3º8º, 4º1º, 5º3º, 5º5º, 5º6º, 5º7º, 5º8º, 6º2º, 6º4º y 6º7º.

Representados: 5º1º por el 4º1º y 5º9º por el 5º8º.





En la ciudad de Barcelona, siendo las 20:00 del día jueves, 3 de octubre de 2019, se reúnen en junta Ordinaria anual y en primera convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en Barcelona, C. MINERIA 17, previamente convocados por Doña REMEI BORDONS I CLOSAI, presidente de la comunidad de propietarios para tratar y decidir sobre los temas que integran el ORDEN DEL DÍA detallado a continuación. La reunión se celebra en el vestíbulo de la propia finca, con una asistencia de 21 propietarios en representación de 22 propiedades que suman un coeficiente de 40,538674, según detalle posterior.

## ORDEN DEL DIA

1. Explicaciones de la presidenta sobre gestión de la comunidad.
2. Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2018
3. Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.
4. Renovación cargos junta.
5. Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
6. Reclamación si procede, a propletarios con cantidades pendientes de pago.
7. Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.
8. Temas pendientes de la comunidad
9. Ruegos y preguntas

Asisten a la reunión los siguientes propietarios personalmente o por representación legal o voluntaria, según lo dispuesto en el artículo 15 de la ley de propiedad horizontal:

DOMICILIO PISO	PROPIETARIO	DELEGADO	COEF.	VOTA?
MINERIA 17, 1º2*	ROCA ROMERO, ESPERANZA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 1º5*	CIVIT MONNE, FRANCISCA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 1º6*	LARROYA IBIAUEZ, JUAN		1,842667	Sí
MINERIA 17, 1º9*	GUTIERREZ ROSCALES, LUIS		1,842667	Sí
MINERIA 17, 2º1*	MACAYA VILAPLANA, ALBERTO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 2º3*	LACASA NAVARRO, ALFONSO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 2º5*	LAZAUZA JULVE, SILVIA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º1*	MARTINEZ MARTIN, M. TERESA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º3*	VAZQUEZ NAVARRO, PABLO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º8*	CIVIT CALVO, ALBERTO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º1*	GARCIA-VERDUGO GALEOTE, LOPE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º5*	DODA ELONA	CASAS MIGUEL, JORGE	1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º7*	CASAS MIGUEL, JORGE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º9*	AVILA RODRIGUEZ, OSCAR		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º1*	BOSCH PONS, MONTSERRAT		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º6*	GONELL MARSA, SEBASTIAN		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º7*	GONZALEZ SERRANO, ANGEL		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º8*	ARNAL ADSUARA, ANDRES		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º9*	AGUILÓ BACARDÍ, M. MAGDALENA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º2*	SUBIRANA DALMASES, JOSE ORIOL		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º4*	PEREZ MADUENO, VICENTE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º7*	CASANOVA SOTO, PEDRO		1,842667	No

Tienen restringido el derecho a voto por no estar al corriente de pago los representantes de las siguientes propiedades: 1º3\*, 3º2\*, 4º3\*, 5º3\* y 6º7\*.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Doña REMEI BORDONS I CLOSA, realizando las funciones de Secretario, Don PEDRO PEREZ GOMEZ, en nombre y representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S.L.

Abierta la sesión se entra a debatir el ORDEN DEL DÍA:

### Explicaciones de la Presidenta sobre gestión de la comunidad.

Toma la palabra la presidenta de la comunidad explicando las actuaciones llevadas por todos los miembros que han colaborado en los temas pendientes de la comunidad y que actualmente se están llevando a cabo y que se han adjuntado junto a la convocatoria siendo firmadas por los miembros de la

Actualmente se está pendiente de que se empiece la ejecución de las obras del terrado y finalizar la



venta de la vivienda de la comunidad.

**Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2018**

Una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, y aclarados algunos conceptos, son aprobadas por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, existiendo un saldo a favor de la comunidad de 1.043,35 €.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, no abonar los saldos positivos a los propietarios mientras exista saldo en contra de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, que a los propietarios con saldo negativo se les pase al cobro, pasados quince días desde la recepción de este acta, un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Se explica que la comunidad tiene en fondo del piso de la comunidad la cantidad de 50.000 €, quedando pendiente de cobrar a la firma de la escritura el importe de 46.000 €.

**Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.**

Se presenta, por parte de la Administración, presupuesto de gastos para el próximo ejercicio que asciende a un total de 39.213,00 €.

<b>GASTOS COMUNES: MINERIA 17</b>	
<b>Coefficiente principal</b>	
Seguro Comunidad	2.936,00
Honorarios administración	2.933,00
IVA Honorarios	616,00
Impresos y suplidós	85,00
Tramites Hacienda	75,00
Ley protección datos	38,00
Cuba Desatascadora	1.540,00
Recibo comunidad	7.977,00
Fondo de reserva legal	1.835,00
<b>TOTAL Coeficiente principal</b>	<b>18.035,00</b>
<b>Partes iguales menos locales</b>	
Mantenimiento antena	886,00
Mantenimiento ascensor	3.978,00
Aguá escalera	771,00
Luz escalera	2.654,00
Limpieza escalera	8.554,00
Mantenimiento extintores	162,00
MUSA	19,00
Factura Electricista	1.411,00
Factura cerrajería	1.351,00
Desinfecciones	383,00
Fondo de reserva legal	1.009,00
<b>TOTAL Partes iguales menos locales</b>	<b>21.178,00</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO COMUNITARIO</b>	<b>39.213,00</b>

Una vez revisado dicho presupuesto por los asistentes es encontrado conforme, aprobándose el mismo por unanimidad, dando como resultado las siguientes nuevas cuotas Trimestrales:

Tda. 1<sup>a</sup>, Tda. 2<sup>a</sup>, Tda. 3<sup>a</sup>, Tda. 4<sup>a</sup> y Tda. 5<sup>a</sup>: 30 €. Todos los pisos a 200 €.

Respecto al fondo de reserva, se recuerda que está sufragado mediante la parte proporcional (5%) de la cuota aprobada que corresponda, con independencia de la obligación de ingresarla en cuenta bancaria



ET8254824

38

especial de conformidad con lo dispuesto en el art. 553-6 CCC.

En este punto se aprueba por los asistentes que la reunión de cierre de cuenta se celebrará en la segunda quincena de febrero de cada año.

#### Renovación cargos junta.

Acuerdan por unanimidad los asistentes con derecho a voto, nombrar en el cargo de Presidente y de acuerdo con el orden establecido al propietario del piso 4º7º: Don JORGE CASAS MIGUEL, Como Vicepresidente al propietario del piso 4º5º: Don ALFREDO MEDINA ALBERTOS. El cargo de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, Dichos cargos son por el periodo de un año y prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron y no serán retribuidos, salvo el de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, cuyos honorarios para el presente ejercicio han sido aprobados en el presupuesto.

En este punto se aprueba también la junta para gestionar la comunidad junto al presidente y que estará compuesta por los propietarios de las entidades: 4º9º, 5º1º, 5º8º y 4º1º.

#### Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

1º3º: 8.320,75€  
3º2º: 3.995,29€  
4º3º: 210 €  
5º3º: 3.160,33€  
6º7º: 4.825,73€

Se aprueba por unanimidad con derecho a voto, que siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se recuerda que en su día fue aprobado/ se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

#### Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

Entidad	Recibos 2018	Recibos 2019	Total
1º 3º	8.320,75 €	600,00 €	8.920,75 €
3º 2º	3.995,29 €	300,00 €	4.295,29 €
5º 3º	3.160,33 €	- €	3.160,33 €
6º 7º	4.825,73 €	600,00 €	5.425,73 €

Se recuerda a los propietarios que en su día se acordó por unanimidad que siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los



Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Igualmente se recuerda a los propietarios que en su día se acordó que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, en caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se recuerda que en su día fue aprobado/ se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

#### Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.

En cuanto al Certificado Digital y en relación a la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas, lo que significa que todas las Comunidades están obligadas a la obtención del Certificado Digital por parte del Presidente i/o Administrador y a la vez que éste vigile diariamente las posibles notificaciones que puedan llegar al buzón habilitado, pues en caso contrario, las sanciones previstas, económicas y administrativas, son importantes a la vez que a los 10 días de su notificación en la Dirección Electrónica Habilitada se da por notificada y comienzan a correr los plazos. Los Certificados Digitales tienen una validez de DOS AÑOS, renovables por dos más.

En base a lo expuesto se aprueba por unanimidad de los asistentes FACULTAR EXPRESAMENTE e INDISTINTAMENTE, a don PEDRO PEREZ GOMEZ Administrador de Fincas Colegiado número 3.537 y a MARIA LOURDES ROSENDO MORENO, con DNI número 31.335.280B para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar el certificado de firma electrónica, ante la Agencia Tributaria u otros organismos públicos o privados, y para realizar cualquier gestión en nombre de la Comunidad de Propietarios.

En cuanto a la recepción de las notificaciones electrónicas aprueban los asistentes recaigan en:  
Don/ña María Lourdes Rosendo Moreno correo electrónico: [info@asesoriayadministracionfincas.com](mailto:info@asesoriayadministracionfincas.com)

Se recuerda el nº de la cuenta de la comunidad: ES82-0182-4609-9602-0072-4079.

#### Temas pendiente de la comunidad.

Se hace referencia al tema de la venta de la portería, previa su desafección. Se recuerdan los extremos acordados en su día, a fin de informar a los propietarios que, desde entonces, se han incorporado a la finca. Así:

En las Juntas Generales de fechas 2/2/16, 22/9/16 y 12/12/16 se tomaron los siguientes acuerdos:

- a) Desafectar la vivienda de la portería, elemento común, convirtiéndolo el elemento privativo de beneficio común. Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios, no existiendo votos en contra.
- b) Descripción de la vivienda: Duplex con una superficie construida de 92 m<sup>2</sup> y útil de 77 m<sup>2</sup>, compuesta, en planta inferior, por donde tiene su entrada, de aseo, cocina y salón comedor; y en planta superior a la que se accede a través de escalera interior, de dos habitaciones. LINDA:
- c) Otorgar a la nueva entidad un coeficiente de propiedad en la finca (Minería nº 17) de 1,76% y un coeficiente de participación en la mancomunidad de 0,345%. Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios, no existiendo votos en contra.
- d) Modificar los coeficientes de propiedad del resto de entidades estableciéndolos en los siguientes porcentajes para Minería nº 17:
  1. Pisos: 1,76%
  2. Tienda 1: 1%
  3. Tiendas 2 a 5: 0,99% cada uno.Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios no existiendo votos en contra.



ET8254825

39

- e) Modificar los coeficientes de propiedad del resto de entidades para su participación en los gastos de la mancomunidad en los siguientes porcentajes:
  - 1. Pisos: 0,345%
  - 2. Locales (TODOS): 0,184% cada uno.
 Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios no existiendo votos en contra.
- f) Vender la entidad desafectada por las siguientes condiciones:
  - 1. Precio: 120.000 €
 Dicho acuerdo fue tomado por más de 4/5 partes de los propietarios con los votos en contra de las entidades 3º8ª y 3º5ª y absteniéndose los propietarios de los pisos 6º4ª y 4º2ª

Igualmente se hace constar que la vivienda fue vendida a ADQUISICIONES INMOBILIARIAS LOPEZ SL, con domicilio en calle Circunvalación 4 5 y CIF nº B66749581, habiéndose percibido por la Comunidad la cantidad de 74.000 €, en concepto de arras penitenciales, a fecha 23 de julio de 2019, quedando pendiente la cantidad de 46.000 €.

Los asistentes ratifican los acuerdos mencionados, así como sus términos y condiciones.

Se comenta la problemática con los perros de los vecinos, llegando a la conclusión por los presentes que los perros deben llevarse siempre atados, y en caso de algún accidente con sus necesidades el propietario debe limpiar el problema. Por tal motivo los animales domésticos deben salir de casa aseados y con sus necesidades hechas.

En relación de que se hagan obras en la comunidad, se pide que se proteja el ascensor y se deje limpias las escaleras y vestíbulo.

Se comenta que los pisos 2º6ª y 5º4ª tienen mucho movimiento por lo que se investigará por si fueran pisos turísticos ilegales.

Se comentará al arquitecto si los ruidos que se escuchan en algunas viviendas (primeras puertas) es normal por el movimiento del propio edificio.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 21:25 horas.




**CONCUERDA** con su original que, bajo el número de orden al principio indicado, obra en mi protocolo general corriente de instrumento públicos, al que me remito; y para "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SITUADA EN BARCELONA, CALLE MINERÍA NÚMERO 17", libro copia, extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, el presente y los dieciséis anteriores correlativos en orden decreciente al presente, que signo, firmo rubrico y sello, en Barcelona, a cuatro de diciembre de dos mil diecinueve. Doy Fe.

