

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 9ª 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 SOBREPORA, 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:

1ª 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 desafeción 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 (desafección 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 venda 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 desafección 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 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: 1º4ª, 1º5ª, 1º6ª, 2º1ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º8ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 4º1ª, 4º4ª, 4º7ª, 4º9ª, 5º5ª, 5º6ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª representado por el 5º8ª, 6º2ª, 6º4ª, 6º7ª.

