

ARIZA

@administraciones
su comunidad *en su casa*

DESAFECTACIÓN ELEMENTO COMUN. REQUISITOS Y REGISTRO.

El art. 11 de la **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre **Propiedad Horizontal**, dice:

3. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

El art. 12:

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

El art. 17:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

SEGREGACIÓN Y DESAFECTACIÓN (VENTA) DE UN ELEMENTO COMÚN

Los copropietarios de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, pueden desafectar un elemento común del inmueble y proceder a su enajenación, salvo la prohibición que pueda existir en las Ordenanzas o en la Ley especial. Dicho acuerdo exige la voluntad unánime de todos los propietarios, en cuanto supone una modificación del título constitutivo. Artículo.17.1 LPH

La enajenación deberá hacerse en la forma ordinaria y mediante el consentimiento, prestado en escritura pública, de todos los copropietarios.

La Dirección General de Registros se ha pronunciado sobre el particular en lo relativo a los requisitos de inscripción determinando que la desafectación y posterior disposición de elementos comunes de la Comunidades trata de un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad de propietarios, que ha de adoptarse por unanimidad de los mismos en los términos previstos en Artículo.16.1 LPH ; y, por ello la calificación que se efectúe por el Registrador habrá de alcanzar únicamente a la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma, sin que pueda exigirse como requisito de inscripción el consentimiento individualizado, y su constancia en documento público, de los propietarios correspondientes.

RESUMIENDO:

No es entendible la dificultad de registro por falta de licencia municipal, salvo que lo que se pretenda registrar sea una construcción efectuada sobre el elemento común desafectado en su día, cuestión que no es competencia de la comunidad.

Si un elemento común se agrega a un elemento privativo, las cuotas de participación deben quedar afectadas, si bien la comunidad, por unanimidad, pueden acordar que no sea así.

De todas formas, como en su día, un nuevo documento público de desafectación, con agregación o no a un elemento privativo, con o sin modificación de cuotas ha de ser acordado en Junta General de Propietarios por unanimidad y ha de ser otorgado por todos y cada uno de los propietarios.

ARIZA ADMINISTRACIONES no se responsabiliza de las consecuencias que se puedan derivar del uso que se pueda dar a la información facilitada en la respuesta a las consultas, al expresar estas únicamente un criterio , sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho