

Los anejos a la propiedad

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 5 de mayo de 2018, sábado.

El significado anejo según el diccionario de la lengua española es: lo unido o agregado a otra cosa, y en esta dimensión se sitúan, aquellos espacios separados, pero dependientes del piso, local o garaje, y vengan así designados en el Título Constitutivo, también denominado Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, no existiendo por tanto anejo, si no se describe en el expresado Título, y entre ellos podemos denominar los cuartos trasteros, aparcamientos, etc.

El Artículo 5 de la ley de Propiedad Horizontal, dispone que el Título constitutivo por pisos o locales, describirá además del inmueble en su conjunto, cada uno de ellos, a los que se le asignará número correlativo, y deberá contener los servicios e instalaciones del edificio, la de cada piso o local, y cita como anejos el garaje, trasteros y sótano, y los cita así a título enunciativo, pues basta recorrer cualquiera de las comunidades para darnos cuenta de toda variedad de espacios y lugares bajo el nombre de cuartos trasteros, patios, terrazas, desvanes, etc. si bien hay que reconocer que la cualidad de anejos responde a unas características, una situación y un carácter muy definido.

Por eso la adscripción de anejos, ha de tener debido reflejo en el Título Constitutivo y de ello, su descripción a un determinado piso o local se lleve a cabo por los promotores que son los facultados para hacerlo o en las primeras reuniones de las juntas de propietarios, determinarlos por no estar en el título, pero siempre por acuerdo unánime de los propietarios.

Los garajes son elementos de compleja calificación en el régimen de la propiedad horizontal, ya que no se mencionan en el artículo 396 del Código Civil, aunque si se les cita expresamente en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, incluyéndose en el concepto de anejos.

Si examinamos determinados títulos constitutivos, no todos tienen por qué ser iguales, y observaremos que hay anejos que son inseparables, esto es, vivienda con garaje, vivienda con garaje y trastero, o garaje con trastero, y en otros determina el Título que pueden ser separables, y en su caso, el coeficiente que de la segregación deberá asignarse a cada propiedad a efectos de su participación en los derechos y obligaciones con la comunidad de propietarios, por todo ello es muchas veces compleja calificación en la propiedad horizontal.

La descripción detallada lo que son los garajes, son aquellos locales anejos o no de las partes privativas, sitos en el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal y destinados a la guarda de vehículos. Por lo tanto, y en tono explicativo, se señala que el garaje puede ser

Los anejos a la propiedad

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 5 de mayo de 2018, sábado.

anejo a un piso o local privativo. Puede ser una finca registral independiente. Puede ser anejo e inseparable. Y puede ser anejo y separable, en consecuencia es el título constitutivo el que dispone en los tres casos anteriores.