

'Los estatutos de la Comunidad legalizados o no'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 18 de agosto de 2019, domingo

Se nos plantea a los profesionales con mucha frecuencia, quizá más de lo que debiera en junta tras junta de la legalidad o no de los estatutos de la Comunidad, en algunos casos debidamente elevados a documento público e inscritos en el Registro de la Propiedad, y en otras, por acuerdos en Junta de propietarios, aprobados unánimemente y solamente hechos constar en el Libro de Actas y que fueron en su día comunicados a los propietarios, y el tercer caso son las Normas de Régimen Interno que contienen normas estatutarias que requieren otro tipo de acuerdo y fueron adoptado por la mayoría de propietarios.

En el primer caso de Estatutos debidamente legalizados, nada que decir sobre ello, aunque algunas veces los propietarios, de su lectura, entienden la existencia de determinados artículos y mayorías para adoptar acuerdos que no están en vigor, y tampoco hay que ir modificándolos por su coste, cuando las reformas de la Ley de Propiedad los dispone, y como ejemplo, en la última reforma Ley 8/2013 de 26 de junio, en la Disposición Transitoria Primera, dispone "En el plazo de 2 años, a contar desde la publicación de esta ley en el Boletín Oficial del Estado (BOE 153 de 26 de junio de 2013), las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos" Por lo tanto nos advierte que lo que tengamos establecido y esté en contra de la ley tiene que adaptarse, y si no se hiciera, dispone el Art. 6.3 del Código Civil que la comunidad no podrá adoptar acuerdos en contra de Ley o de las normas imperativas, dejando invalidados los artículos de los estatutos que no estén en vigor .

Ahora vamos con aquellos estatutos aprobados por los propietarios en su día y que no se elevaron a documento público y tampoco se inscribieron, y a este respecto he de señalar que la parte de su redacción que no esté en contra de Ley, para su validez, no fue necesario su inscripción, pero para su validez sobre terceros adquirentes es necesario su legalización, pues bien, dispone el Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal(.....) "El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley(.....) formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad"

La resolución de la Dirección Generales de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2009 y de 23 de julio de 2005, clarificaron estas situaciones sobre estatutos no inscritos e inscritos no actualizados, y en consecuencia, para que el acuerdo que en su día se adoptó y que dio lugar a unos estatutos no inscritos vinculen a los nuevos propietarios, será necesario que estos los aprueben de forma expresa votando a favor de los mismos, de lo contrario no les vincularán por no estar elevados a documento público ni inscritos.

Por último, en el Reglamento de Régimen Interior no deben incluirse normas estatutarias, como tampoco es necesario elevarlo a documento público notarial y tampoco pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, y en esto si están vinculados los nuevos adquirentes de propiedades, y su aprobación requiere la mayoría simple de los asistentes a la junta, cuando los estatutos requiere la unanimidad del total de propietarios.

La diferencia entre estatutos y reglamento, estriba en la materia que se pretende regular, pues

'Los estatutos de la Comunidad legalizados o no'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 18 de agosto de 2019, domingo

en el caso de los Estatutos, se regula el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones, y su finalidad es proteger los intereses, mientras el Reglamento únicamente regular los detalles de convivencia sin que afecte a los derechos y obligaciones de los propietarios, por ello aunque no puedan estar inscritos serán obligatorios y vinculantes para la totalidad de sus propietarios que adoptaron y aprobaron el reglamento y los posteriores adquirentesÂ aunqueÂ no los hayan aprobado.