EDC 2000/101124 APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN

Aprobación y modificación

Pueden ser otorgados junto con el título constitutivo o en momento posterior y unirse a éste, bien por el promotor o el propietario único del edificio antes de la transmisión del dominio de los distintos pisos y locales, o por todos los copropietarios reunidos en junta.

Asimismo, los estatutos pueden ser modificados por el por el promotor o el propietario único antes de la venta de los distintos pisos y locales. Para ello es preciso que no se haya operado la transmisión del dominio a los adquirentes conforme a la doctrina del título y el modo imperante en nuestro ordenamiento jurídico. En el supuesto habitual de ventas en construcción o sobre plano, se realiza la venta en documento privado, con lo que existe título, pero no se realiza la tradición del inmueble hasta que está terminado, ni la real mediante la transmisión de la posesión con la entrega de llaves, ni la simbólica representada por el otorgamiento de la escritura pública, con lo que falta el modo y no se produce la transmisión del dominio, por lo que el promotor sigue siendo el dueño único del inmueble y puede, por lo tanto, modificar el título y los estatutos.

En el caso de que ya se haya operado esa transmisión y el promotor o el propietario único inicial haya dejado de serlo, concurriendo varios propietarios, la modificación de los estatutos, como la del título, debe realizarse por la junta de propietarios.

La regla general es que la modificación de los estatutos, como la del título del que forman parte, exige la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación (art.17.6 LPH), si bien la LPH, y en concreto el propio art.17.6 LPH exceptúa determinados casos a la regla de la unanimidad.

Al igual que sucede con el título constitutivo, los estatutos también pueden modificarse judicialmente cuando no es posible obtener la unanimidad o la mayoría cualificada por la oposición infundada de algún copropìetario, generalmente el propietario único inicial que fue quien redacto los estatutos, incurriendo en un abuso notorio del derecho.

La modificación de los estatutos tiene que ser inscrita en el Registro de la Propiedad para tener efectos respecto de terceros (art.5 LPH párrafo 3º).

Índice sistemático

Propiedad Horizontal

Normativa de la comunidad

Estatutos

Aprobación y modificación

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.