La Disposición Transitoria Primera de la Ley 8/1999 de 6 de abril, modificativa de la Ley 49/1960 sobre la Propiedad Horizontal, estableció que todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma. En el plazo de dos años, esto es, hasta el 2001, las comunidades deberían haber adaptado sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción en la misma.

En la práctica de las Juntas de Propietarios, algunos, quieren que se apliquen determinados artículos de los estatutos que están sin adaptar y consecuentemente en contra de Ley, como por ejemplo, plazo de las convocatorias, plazos de impugnación, tipos de acuerdos y mayorías necesarias, etc. y otros, conociendo que la Ley se modificó y dejó invalidados determinados artículos de los estatutos de su comunidad, entienden, y es así, que estos estatutos, o determinados artículos que están en contra de la Ley no tienen validez, y consecuentemente surge la discusión y los malos entendidos, por lo que es importante aclarar lo siguiente:

1. Esta Disposición Transitoria Primera, declara de forma terminante que las cláusulas contenidas en los Estatutos que resulten contrarias o incompatibles con la Ley quedan sin efecto, por ello, a partir de ese momento son imposibles de aplicar, y por lo tanto absolutamente inoperantes.

2. Si ya han sido declaradas nulas las posibles cláusulas estatutarias, ¿qué finalidad tiene que la Junta de Propietarios tenga que adoptar el acuerdo de modificar los estatutos? Inicialmente ninguna ventaja, al contrario, los inconvenientes propios de tener que celebrar una Junta y tomar el acuerdo por unanimidad para la modificación de los Estatutos, en cumplimiento del articulo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por ello se produce una situación curiosa, y es que si la decisión a tomar es por unanimidad, y ésta no se llega a alcanzar, ningún Notario podría hacer el otorgamiento de documento y tampoco el Registrador de la Propiedad podría inscribirlo, lo que nos llevaría a la inconsecuencia de que no se puede rectificar lo que la misma Ley establece que carece de validez.

Por tanto, la adaptación sólo será posible si existe el acuerdo de unanimidad de todos los propietarios, y además llevará consigo los gastos elevados de requerimientos fehacientes a los

no asistentes, además de los de notaria para hacer la escritura y de Registro para su inscripción.

Por lo expuesto, la falta de adaptación no resulta necesaria, por ser imperativa la Ley en vigor sobre los Estatutos que, conteniendo cláusulas contrarias a la Ley, estas, son nulas de pleno derecho. Además, la Ley nunca ha obligado a disponer de Estatutos (podrá, dispone el artículo 5), por lo que la Comunidad que no los tenga puede funcionar exactamente igual, en la mayoría de casos mejor, simplemente rigiéndose por la Ley de Propiedad Horizontal.