

Actualizado 08/01/2016

LA LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ACTA DE LA REUNIÓN

Lo que establece la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal al respecto del Acta:

Artículo 15.2 LPH:

“El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.”

Artículo 19 LPH:

“1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

e) El orden del día de la reunión.

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.”

El acta de la junta es el documento en que deben recogerse los acuerdos adoptados en las Juntas de Propietarios, así como los sucesos e incidencias relevantes que hayan tenido lugar durante el desarrollo de la reunión. Si el acta previamente se hubiera reflejado en un documento, éste deberá transcribirse en el Libro de actas correspondiente.

CONTENIDO DEL ACTA

Conforme establece el art 19 de la vigente LPH, la redacción del acta debe contener:

- + La fecha y el lugar de celebración.
- + El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- + Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- + Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- + El orden del día de la reunión.
- + Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

Además:

- + La relación de propietarios privados del derecho de voto, conforme al art. 15.2 LPH, ya que, al objeto de contabilizar mayorías, la presencia del propietario sin derecho a voto debe contabilizarse como propietario asistente a la Junta a efectos de constituir "quórum" en primera convocatoria, aunque al no poder votar no se computará su cuota a efectos de alcanzar las mayorías previstas en el art. 17 LPH.

¿En el Acta deben constar sólo los acuerdos o pueden incluirse cartas o textos remitidos por los propietarios para su inclusión? Las Actas deben incluir sólo los acuerdos. Hay que intentar evitar incluir textos remitidos o presentados por propietarios para su inclusión en el Acta que realmente no forman parte de ella.

¿Es necesario hacer constar en Acta el nombre de los representantes que acuden a la Junta? No, no es necesario. Es suficiente hacer constar en Acta que propietarios están representados.

¿QUIÉN DEBE REDACTAR EL ACTA DE LA REUNIÓN?

Como la LPH no determina el sujeto o sujetos que deben redactar el acta, se considera acertada la aplicación analógica de las normas que para casos similares prevé el Ordenamiento Jurídico, en las que se atribuye la redacción al Secretario del órgano decisor, con la aprobación, en su caso del Presidente.

De no existir secretario nombrado al efecto, corresponderá al propio Presidente levantar el acta, pues dentro de sus funciones se encuentra actuar como Secretario si los estatutos no determinan otra cosa y los propietarios no acuerdan elegirlo.

Art. 13.5 y 13.6 LPH:

- “5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.
6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.”

El recurso al acta notarial como sustitutivo de la levantada y firmada por el secretario y el presidente de la comunidad, puede ser conveniente cuando se prevean problemas para la aprobación y ejecución de ciertos acuerdos, preconstituyendo una prueba fehaciente de lo acaecido en la reunión.

EL VALOR DEL ACTA

El acta no tiene un valor constitutivo del acuerdo. Los acuerdos son válidos si se producen de conformidad con lo establecido en la LPH sin necesidad de que dicha voluntad quede documentada en el acta.

Aunque en ocasiones el TS ha afirmado el carácter imperativo del acta, antiguo artículo 17, y por tanto, la nulidad del acuerdo que no figure en acta suscrita por todos los propietarios. TS 23-06-1983, TS 10-10-1985.

Aunque el acta no tenga un valor constitutivo, eso no significa desconocer su importante valor probatorio. Lo cierto es que no se trata tampoco del único medio probatorio admitido por la ley para demostrar la voluntad comunitaria. La doctrina española se ha decantado por atribuir a las actas el valor de un simple documento privado.

El TS no ha atribuido al acta un valor superior al de los demás medios de prueba admitidos en derecho, al declarar que el acta podrá servir como prueba preconstituida, pero en modo alguno es la única admisible. TS 1ª 19-07-93, y TS 30-06-1971

Además de la eficacia probatoria de los acuerdos adoptados en la Junta, sirve para controlar la actividad de los órganos de la comunidad, en relación con la ejecución de los acuerdos.

La constancia en el acta del acuerdo no es un elemento necesario para la existencia del mismo al sólo poseer el acta una eficacia probatoria. Dicho de otro modo, el hecho de que los acuerdos no se transcriban en el Libro de Actas, no hace inexistente el acuerdo, pues lo relevante es la emisión concorde de la voluntad de cada copropietario que al pronunciar su voto quedan vinculados. El acta posee una eficacia probatoria, aunque no excluye otros medios de prueba ya que la existencia del acuerdo puede probarse por cualquier medio admisible en Derecho, lo que determina que la nulidad del acta no conllevaría la nulidad del acuerdo que documenta.

El acta tiene un valor presuntivo del acuerdo que contiene y de la forma en que el mismo fue adoptado, que obliga a quien la discuta a tener que probar su inexactitud, y releva al propietario de tener que probar que los acuerdos plasmados en ella fueron realmente adoptados.

Desde la perspectiva registral, la presentación del acta de la Junta es considerada de derecho necesario cuando el acto que se quiere inscribir requiere la unanimidad de los propietarios. D.G.R.N. 26-06-87

Respecto a las firmas que deben aparecer en el acta, con la nueva redacción de la LPH se ha tratado de poner punto y final a las posibles dudas existentes respecto a la necesidad de que para la validez de los acuerdos, el acta sea firmada por todos los asistentes. El Art. 19.3 LPH exige que el acta sea firmada por el Presidente y el Secretario.

No obstante, la obligación de firmar el acta por parte de los copropietarios asistentes puede establecerse por medio de un pacto que así lo imponga.

Además, se pronuncia la doctrina mayoritaria en el sentido de que la ausencia de las firmas requeridas, no implica la nulidad de los acuerdos adoptados. La ausencia de las firmas supondría el incumplimiento de un requisito formal o de un elemento confirmatorio de las declaraciones emitidas. Esta postura encuentra justificación en que el acta no tiene carácter constitutivo de los acuerdos sino "ad probationem", no siendo el único medio probatorio admitido por la ley para demostrar la voluntad comunitaria.

MOMENTO DE LA REDACCIÓN DEL ACTA, CIERRE Y FIRMAS.

Es posible que el acta de la Junta se redacte durante la celebración de la sesión, o inmediatamente después, sobre los apuntes tomados durante su desarrollo siempre que guarden fidelidad a lo realmente acaecido en la Junta. No puede reputarse requisito de validez el de la unidad del acto en la redacción del acta de la Junta, pudiendo redactarlas el secretario-administrador con posterioridad a su terminación.

Para evitar que la redacción del acta se dilate en el tiempo, se prevé que el acta quede cerrada con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Con este plazo se trata de obviar las dificultades con que se puede encontrar su necesaria extensión al finalizar la Junta, sesiones que de ordinario son prolongadas e incluso problemáticas..

El cierre del acta determina el momento de la ejecutividad de los acuerdos, que ya pueden hacerse efectivos, salvo que la LPH previera lo contrario. Art. 19.3 LPH.

¿Quién debe firmar el Acta cuando se elige nueva Junta directiva, el Presidente entrante o el saliente? El Presidente saliente que es el que ha presidido la Junta.

¿Qué ocurre si el Presidente se niega a firmar el Acta? El Administrador-Secretario debería de redactarla, firmarla y enviarla a todos los propietarios con una diligencia en la que conste que el Presidente se niega firmarla.

APROBACIÓN DEL ACTA

El acta no ha de ser aprobada por todos los propietarios para alcanzar ese valor probatorio, por consiguiente, es innecesaria la práctica habitual de hacer constar en el orden del día de la asamblea la aprobación del acta de la reunión anterior. Sin embargo, si se efectúa alguna modificación posterior, subsanación o rectificación del acta, ésta debe realizarse antes de la siguiente Junta de condueños, y es imprescindible su ratificación por los asistentes a dicha Junta. (Art. 19.3 LPH).

La aprobación del acta de una Junta anterior es un acuerdo sometido al régimen de la mayoría. AP Pontevedra 1ª 24-05-2000.

INCIDENCIA DEL ACTA EN LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

Si el propietario ha estado presente en la Junta, carece de efectos, habida cuenta, el carácter no constitutivo de la misma.

Si el propietario que pretende la impugnación estuvo ausente en la Junta, es donde, a pesar de que el acta es un elemento extrínseco al acuerdo, sí que se constituye en un elemento necesario para que puedan ser protegidos los intereses de personas que no estando presentes al tiempo de adoptarse el acuerdo, se encuentran afectados por el mismo. Constituye pues un elemento esencial, junto con la oportuna notificación para que comience el plazo de caducidad de la acción para impugnar los acuerdos. TS 1ª 02-03-1992.