

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

Junta de Propietarios
Acta de la Junta

Cuestiones generales

Introducción

Redacción del acta

Valor del acta

Momento de redacción del acta y cierre. Firmas

Aprobación del acta

Incidencia del acta en la impugnación de los acuerdos

Introducción

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad. Art. 19.1 L 49/1960

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.

Redacción del acta

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 L 49/1960

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.

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 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.

Como decimos, 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 tienen 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.

Y es que con anterioridad a la Ley 8/1999, de reforma de la LPH, se suscitó la cuestión relativa al número de firmas que debían aparecer en las actas. Ahora bien, el legislador de 1999 se ha decantado por la innecesariedad de la firma del acta por todos los copropietarios asistentes a la Junta. El Art. 19.3 L 49/1960 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 redacción del acta y cierre. 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. Art. 19.3 L 49/1960

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 L 49/1960

Aprobación del acta

El acta no ha de ser aprobada por todos los propietarios para alcanzar ese valor probatorio.

La aprobación del acta de una Junta anterior es un acuerdo sometido al régimen de la mayoría.
AP Pontevedra 1ª 24-05-00

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 pueden 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 02-03-92