



M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

ENUNCIADO

En el presente caso práctico vamos a abordar la configuración legal de las actas de las Juntas de Propietarios de las Comunidades sometidas al régimen de Propiedad Horizontal, las causas habituales de impugnación por razones formales y la subsanabilidad de los defectos más habituales.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Propiedad Horizontal: Actas de las Juntas de Propietarios:

- Nulidad.
- Subsanabilidad.

SOLUCIÓN

Como es sabido, con anterioridad a la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) por la Ley 8/1999, de 6 de abril, ninguna norma se establecía en cuanto a las formalidades del acta, limitándose a señalar el artículo 17 que 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 determine, disposición reglamentaria esta que no era otra que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, introducido por Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre.

La doctrina y la jurisprudencia se habían manifestado en el sistema anterior exigiendo la constancia de determinadas circunstancias, que han sido las que la Ley 8/1999, de 6 de abril, ha venido

a recoger en el actual artículo 19, precepto en el que se exige que el acta levantada refleje determinadas circunstancias, respecto de las que hemos de señalar, ya de entrada que no todos los defectos formales acarrearán el vicio de nulidad, sino que la omisión de las formalidades ha de examinarse en relación con la naturaleza y circunstancias del acuerdo de que se trate para verificar la trascendencia que su falta haya podido tener en la validez del mismo.

El referido artículo 19 establece:

«Artículo 19.

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: 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.
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 previera lo contrario. El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo en el procedimiento establecido en el artículo 9.º. 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.»

En este punto procede recordar que el artículo 17 de la LPH se limita a establecer un criterio de legalidad, al decir que se reflejarán los acuerdos en el libro de actas, sin otros aditamentos, lo que ha llevado a un cierto sector de la doctrina que, reconociendo la importancia que esa reproducción de los acuerdos en el libro de actas tiene para la vida de la comunidad, solicita que en una reforma futura de la ley se haga obligatoria, y se establezcan sanciones a quienes lo incumplan. La suscripción del acta es problema que afecta a la prueba y no a la existencia del acuerdo mismo, que existe y es válido desde que se adopta por la Junta conforme a la ley. Para nuestro derecho, el problema que se plantea en el texto sobre las posibles consecuencias jurídicas de un acta privada parcialmente de los acuerdos tomados por la Junta, o bien que se hayan documentado padeciendo error, es pro-

blema cuya solución se encuentra en íntima relación con la concepción que se sostenga acerca de la naturaleza del acta, como documento privado y acerca de su función probatoria, concepción esta según la cual el acta no es la forma del acuerdo, sino que su reproducción, reflejo o documentación, es mera formalidad o requisito de legalidad, por lo que el acuerdo podría ser válido y existir con independencia de esa formalidad. Por eso no puede sostenerse que la extensión del acta sea una forma *ad substantiam* del acuerdo, que obligaría a concluir que su omisión es causa de nulidad del acuerdo mismo; por el contrario el acta es forma *ad probationem*, de forma que la falta de redacción del acuerdo no afecta en absoluto a su existencia y eficacia, sino a la acreditación del mismo en juicio y fuera de él, de suerte que, concluyendo este razonamiento, puede sostenerse válidamente la existencia de una acción autónoma (*ex art. 6.º del CC*), específicamente dirigida a propugnar la nulidad de las actas de la Junta de Propietarios, cuando adolezcan de un vicio esencial de forma, y sin que por ello quede prejuzgada la validez de los acuerdos adoptados en ella, ya que no es posible admitir que toda disconformidad con una ley cualquiera haya de llevar siempre consigo la sanción extrema de la nulidad, ni tampoco que sea preciso que la validez de los actos contrarios a la ley sea ordenada de modo expreso y textual en la ley misma, debiendo entonces el juzgador extremar su prudencia en orden a una facultad hasta cierto punto discrecional, analizando para ello la indole y finalidad del precepto legal contrariado, y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, y sancionando sólo con la nulidad si median trascendentales razones que patenticen al acto como gravemente contrario al respeto debido a la ley.

La primera causa de nulidad a analizar viene constituida por el acuerdo adoptado sobre la unión del acta al libro con hoja móvil, siendo costumbre habitual en la llevanza del libro de actas.

En este punto la Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 25 de febrero de 1988 determinaba que era indiferente la existencia o inexistencia del libro de actas para las cuestiones relacionadas con la validez o nulidad de la junta, del acta o de los acuerdos. De igual modo, la STS de 2 de marzo de 1992, establecía la falta de requisito *ad solemnitatem* que suponía el acta de la junta que hacía factible la impugnación de los acuerdos aun sin la presencia de la referida acta, la cual podía servir como prueba preconstituida pero no la única admisible. Más recientemente este criterio ha sido ratificado por la STS de 7 de octubre de 1999 cuando declara:

«El libro de Actas constituye el mejor medio de prueba en cuanto que en él consten los acuerdos formados con las previsiones legales, pero la falta de constancia no implica la inexistencia del acuerdo, sino la necesidad de probarlo de una manera mucho más laboriosa y difícil. La expresión "se reflejarán" del artículo 17 de la LPH no significa que se establezca a una forma sustancial para la existencia y validez del acuerdo ni así puede entenderse por su trascendencia, sino una obligación a cumplir por los órganos rectores en beneficio de los comuneros, que pueden exigirles aquel cumplimiento.»

De lo expuesto cabe concluir que, hallándose el acta incorporada al libro, no obstante de una manera diferente a la habitual, no concurre causa de nulidad apreciable.

En segundo lugar se alega la falta de validez de parte de los acuerdos adoptados en la Junta por no haberse reflejado en la correspondiente acta.

Así la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial (AP) de Vizcaya, Sección 4.ª, de 15 de junio de 2001 estableció que «el libro de actas constituye el mejor medio de prueba en cuanto que en él consten los acuerdos adoptados con sujeción a las previsiones legales, pero la falta de constancia no implica la inexistencia del acuerdo, sino la necesidad de probarlo de una manera más laboriosa y difícil, lo que puede ser conseguido, como acontece en el caso, por cualesquiera otros medios de prueba admisibles en derecho (tégase en cuenta, en este sentido, que la expresión "se reflejarán", del artículo 17 de la LPH no significa que se establezca una forma sustancial para la existencia y validez del acuerdo ni así puede entenderse por su trascendencia, sino una obligación a cumplir por los órganos rectores en beneficio de los comuneros, que pueden exigirles aquel cumplimiento (STS de 2 de marzo de 1992) la actual posición del actor, habiéndose adoptado con su consentimiento el acuerdo que ahora pretende arrumbar y que, además, ha venido rigiendo, desde el primer momento, la vida comunitaria con la tolerancia de todos los comuneros, incluida la suya, hasta que la comunidad le reclamó el pago de una deuda pendiente, resulta antijurídica, desleal y claramente contraria a sus propios actos».

Como tercer supuesto nos encontramos con la impugnación de la validez del acta al no haberse reflejado en la misma la lista de los propietarios morosos.

La Sentencia de la AP de Santa Cruz de Tenerife, Sección 4.ª, de 5 de julio de 2004, abordando un supuesto idéntico estableció que:

«En cuanto a la inexistencia de lista de propietarios morosos debe de significarse que el artículo 15.2 de la LPH, en cuanto a la exigencia de que el acta de la Junta refleje los propietarios privados del derecho de voto, es relevante únicamente en cuanto que no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas por dicha Ley, por lo que si tal efecto no se alcanza, no es causa invalidante del acta. De otra parte en el acta de 24 de febrero de 2003, en la relación de asistentes, autorizada con sus propias firmas, al lado de la cuota, apartamento y propietario, se hace constar, respecto de los que se hallan en tal situación de morosos, expresamente la palabra "deudor". Los acuerdos tomados lo son por amplia mayoría.»

Como cuarto supuesto podemos apuntar que el acta que contiene los acuerdos impugnados no fue ratificada en la Junta posterior.

Tal causa de nulidad fue tratada por la Sentencia de la AP de Madrid, Sección 12.ª, de 16 de octubre de 2002 en la que se planteó que:

«Si bien lo dicho sería suficiente para desestimar la apelación en este aspecto, cabe añadir que las actas que a autos fueron aportadas por exhibición del libro de actas, figuran incorporadas al libro

de tal clase sellado por Notario (folios 283 a 310) tal y como exige el artículo 17 de la LPH, siendo así que su ratificación por medio de Junta posterior es práctica habitual en las comunidades, pero no puede decirse que mientras no sea aprobada el acta de la Junta ésta -es decir el acta- no existe, ya que tal ratificación posterior no supone más que la asunción por la propia Junta de lo incorporado al acta por el Secretario de la Comunidad y normalmente con la firma del Presidente, pero sin que sea requisito preciso para que tal acta surta sus efectos la ratificación en Junta posterior.»

Como último supuesto nos encontramos como causa de impugnación la ausencia de la firma de los asistentes a la Junta.

La misma Sentencia de la AP de Madrid antes citada estableció que:

«Con respecto a la firma de los asistentes, la escueta regulación dada al tema por el citado artículo 17 de la LPH llevó a colmar tal laguna a través de la práctica, de tal manera que lo habitual es que el acta venga suscrita por el Presidente y el Secretario de la Junta ya que como se indica en la STS de 23 de Enero de 1991; la firma de los copropietarios asistentes a la Junta no está expresamente exigida por la Ley especial que se dice vulnerada, siendo en la praxis cotidiana de las Juntas, sobre todo en las comunidades numerosas, la costumbre de que sean firmadas las actas solamente por los "presidentes y secretarios" (práctica, la indicada, y criterio recogidos en la Sentencias de las AP de Tarragona, Secc. 1.ª de 23 de julio de 2000 y de Huesca de 8 de junio de 1994) Así redactada el acta queda incorporada al libro de actas, sin perjuicio de que los comuneros en la Junta posterior la acepten, modifiquen o rechacen, pero no lo hacen con respecto a una minuta o proyecto de acta, sino con relación al acta de la Comunidad.»

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 17 y 19.
- SSTS de 25 de febrero de 1988, 2 de marzo de 1992 y 7 de octubre de 1999.
- SSAP de Vizcaya, Secc. 4.ª, de 15 de junio de 2001; de Santa Cruz de Tenerife, Secc. 4.ª, de 5 de julio de 2004; de Madrid, Secc. 12.ª, de 16 de octubre de 2002; de Tarragona, Secc. 1.ª, de 23 de julio de 2000 y de Huesca de 8 de junio de 1994.