

LAS PALMAS, 10 DE NOVIEMBRE DE 2010

- ❖ *Los problemas en la redacción de las actas. Análisis del art. 19 LPH.*
- ❖ *Desarrollo de la casuística actual con soporte de Jurisprudencia actualizada.*
- ❖ *Por Vicente Magro Servet*
- ❖ *Presidente de la Audiencia*
- ❖ *Provincial de Alicante.*



Casuística sobre la subsanación de los errores en la redacción del acta.

- ❖ 1.- ¿Qué ocurriría si se observan errores en el acta después de haberse celebrado la Junta de propietarios y firmada la misma y comunicados los acuerdos a los propietarios, sobre todo si llevan contenido numérico?



CONSEJOS



- ❖ Si se plantea por escrito una petición de subsanación del acta ES PRECISO contestar la advertencia dirigida.
- ❖ De todos modos, la presentación del escrito de subsanación por el comunero no interrumpe su plazo para impugnar los acuerdos.
- ❖ El plazo para impugnar el acuerdo comienza para el comunero desde la notificación del acta para los ausentes, no desde que recibe la comunicación de la subsanación formulada.

Consejo a seguir si se acepta la subsanación:

Enviar nota de rectificación

- ❖ Se debería remitir una nota de rectificación firmada por el presidente y el secretario a todos los propietarios.
- ❖ Se indica el concepto erróneo.
- ❖ Se extiende en el libro de actas una diligencia complementaria haciendo la observación oportuna.
- ❖ Si existen observaciones por parte de los propietarios se debería convocar inmediatamente una Junta de propietarios para aclarar los errores.

Ver SAP ASTURIAS, Sección 6.^a, 30-5-2005 (sentencia n° 8)

- ❖ Es preciso que en la siguiente Junta de propietarios se ratifique el error subsanado.
- ❖ Si no se trata de un simple error aritmético o que se pudiera detectar fácilmente podría darse el caso de que acabara el tema en una impugnación, ya que si no existe prueba patente del error debería procederse a una votación nueva sobre el extremo en el que existe discusión, ya que lo que constaba en el acta es lo que se ha comunicado a los propietarios y podría impugnarse y ganarse en los tribunales una alteración sin más del contenido del acta si no se somete a deliberación de la Junta y aprobación, en su caso, si existen dudas.

- ❖ 2.- *¿Es necesario poner en el acta al comienzo, o decir en la Junta, que se aprueba el contenido de la Junta anterior?*



LOS ACUERDOS YA ESTÁN APROBADOS O NO APROBADOS

- ❖ En absoluto, ya que es la falta de impugnación de los acuerdos “ya aprobados” en la Junta anterior la que los ratifica, ya que si se vuelve a insistir sobre la aprobación o ratificación de los acuerdos parece que los anteriores no estaban aprobados y se han dejado para su ratificación en la junta posterior. Podría ocurrir que se sometiera a debate algún punto de la junta anterior si está incluido en el orden del día, pero lo sería como nuevo e independiente de la junta anterior.

SAP BARCELONA, Sección 1.ª, 27-12-2005. (Nº 1)

- ❖ Ejecutividad de los acuerdos adoptados en la junta desde el cierre del acta por las firmas del Presidente y secretario-administrador de fincas.



- ❖ *3.- La falta de cumplimiento de alguna formalidad de las previstas en el art. 19 LPH, ¿puede producir la nulidad de los acuerdos adoptados*



**SAP MADRID,
27-10-2003 y 17-
5-2004
(sentencias nº 3
y 12)**

El defecto de forma no conlleva la nulidad del acuerdo

- ❖ Parece desproporcionado llegar a una solución de la nulidad absoluta de todos los acuerdos adoptados por una junta que han sido reflejados defectuosamente en el acta, máxime si tenemos en cuenta que tras la reforma los acuerdos contrarios a la ley se convalidan por el transcurso de un año. El mantenimiento de una posición rigorista a ultranza haría prevalecer la redacción formal de los acuerdos sobre las decisiones adoptadas en la junta.
- ❖ Lo correcto sería hacer uso de la subsanción que prevé el art. 19.3 LPH o en su defecto,
- ❖ acudir el propietario que lo interese a la acción de anulabilidad de los acuerdos que entienda puedan quedar afectados por los defectos en la redacción en base al art. 18 LPH.

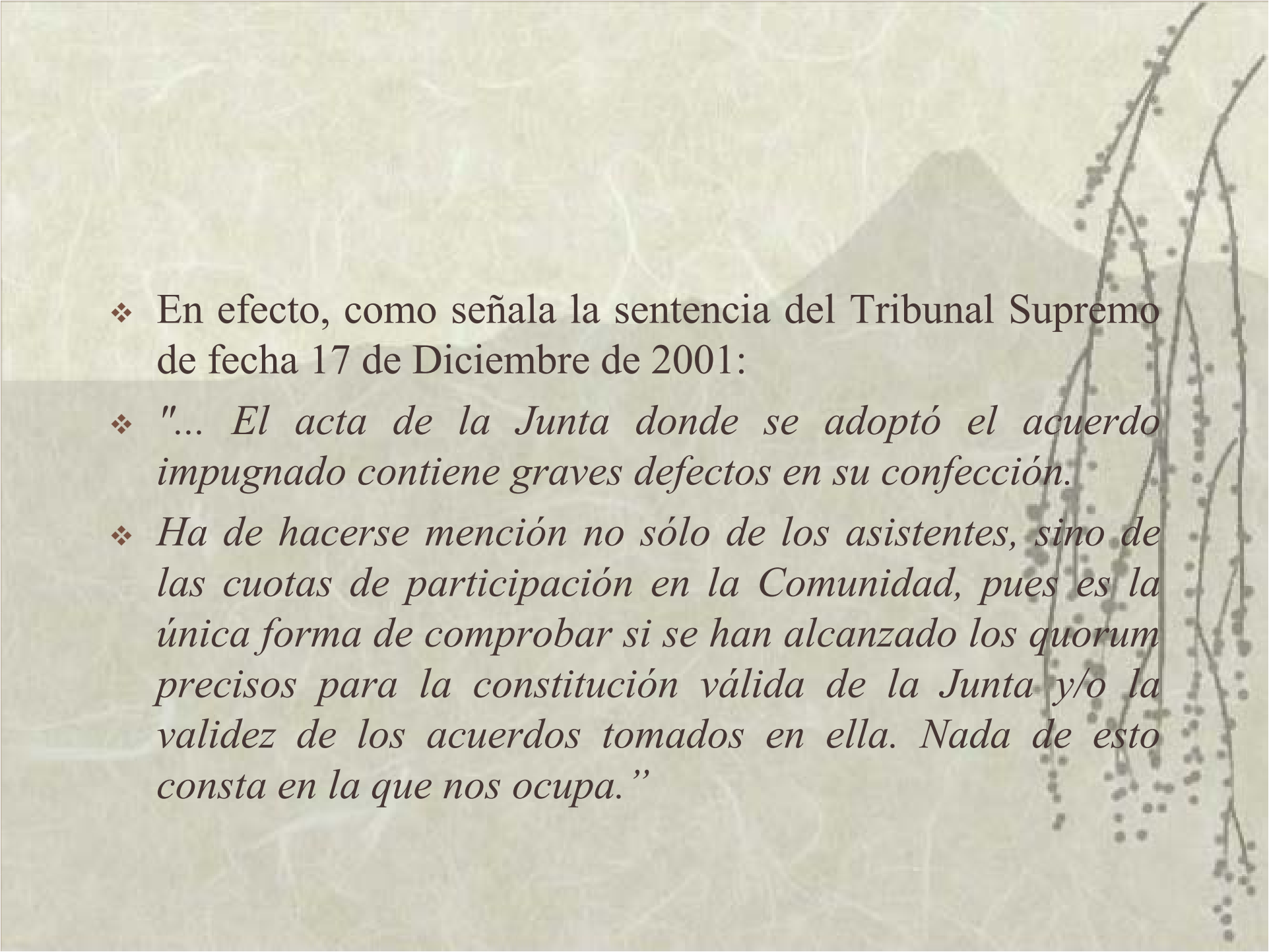
- ❖ 4.-*Ahora bien, ¿Y si se trata de la falta de constancia de la relación de asistentes y de sus respectivas cuotas de participación?*



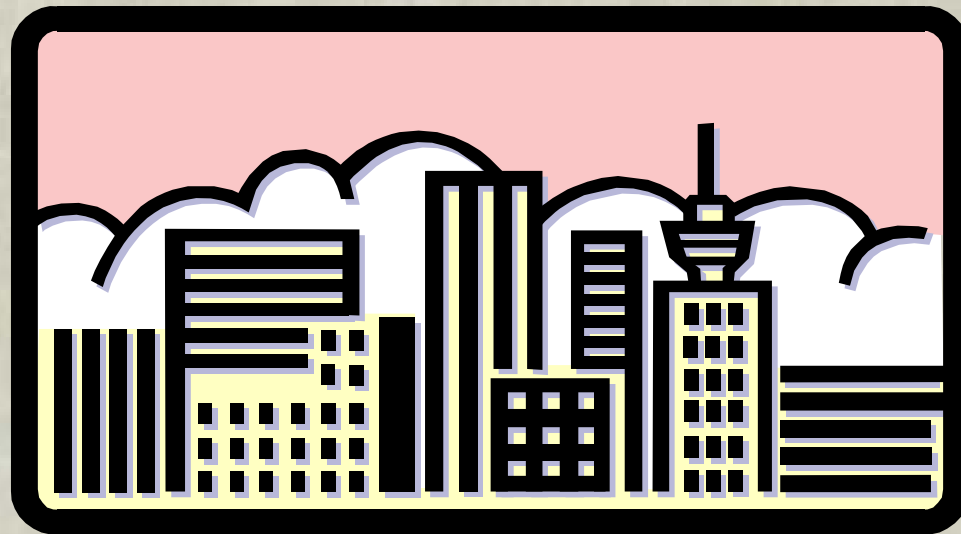
*Ver SAP MADRID, Sección 13.^a,
18-5-2005 (Sentencia n^o 4-2^a)*

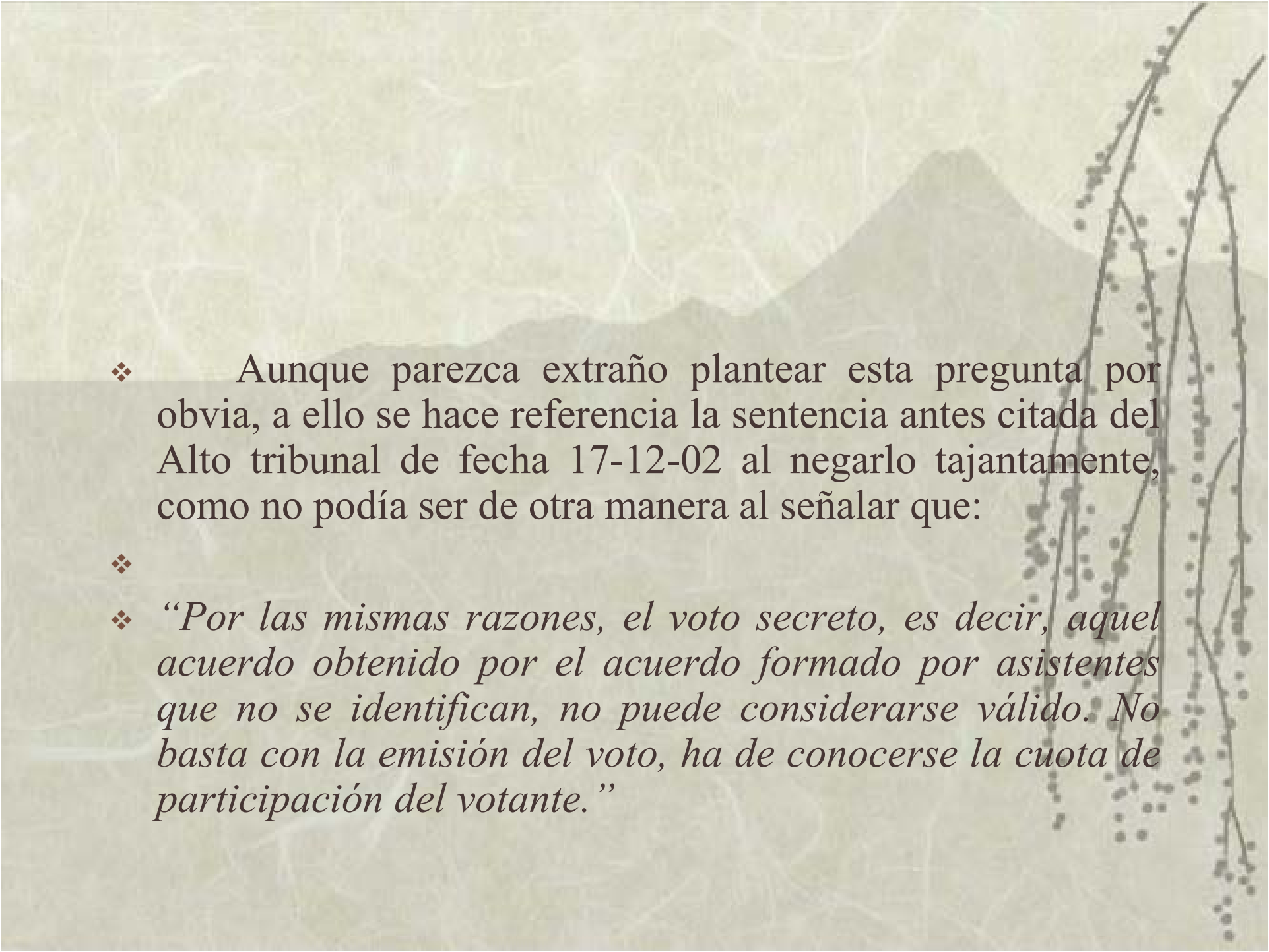
En este caso, si se presentara la oportuna impugnación judicial se podría obtener una sentencia favorable, atendidas las circunstancias de prueba siempre evidentes y el caso concreto a resolver, ya que no podría saberse la exigencia del quórum exigido para la constitución válida de la junta o validez de sus acuerdos, ya que la exigencia es doble:

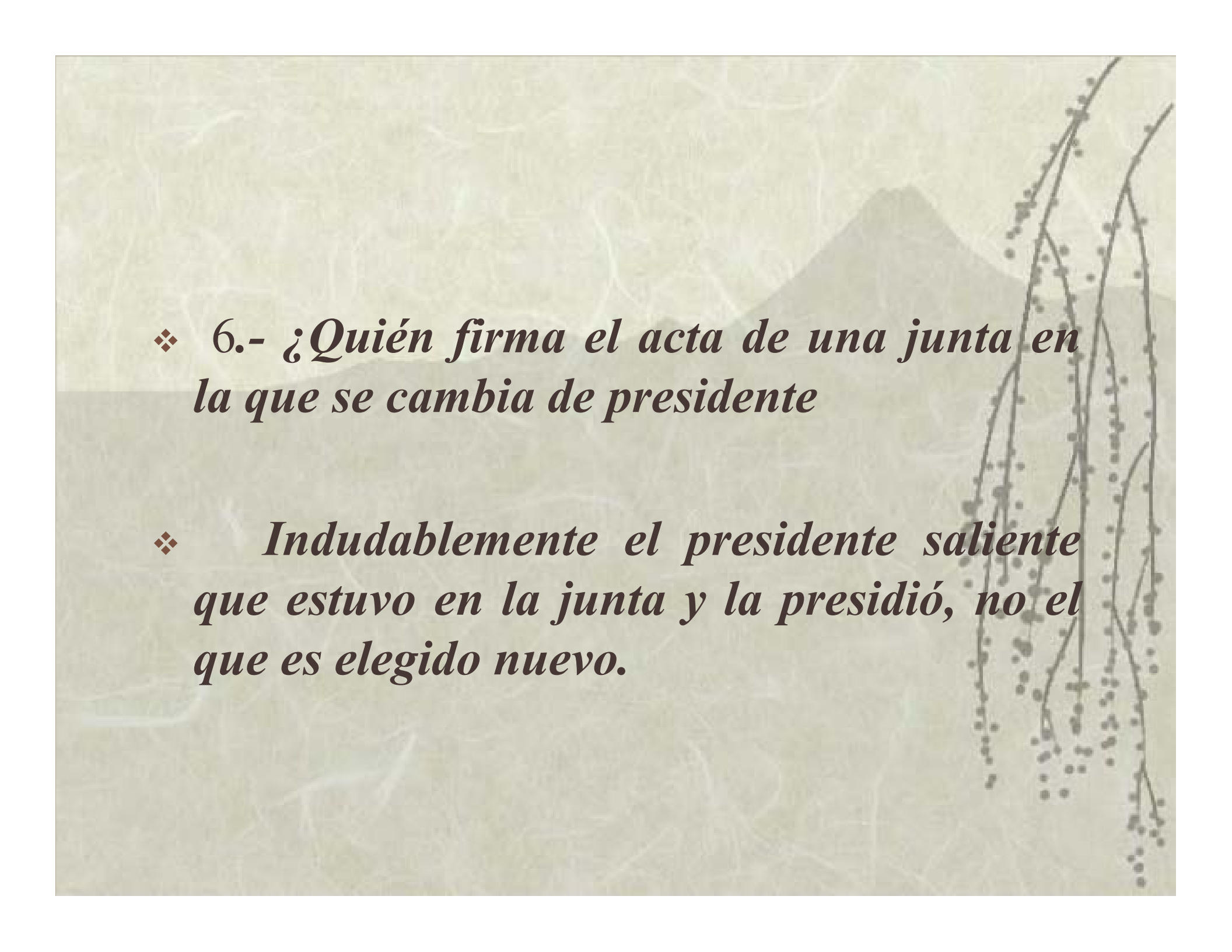
- ❖ § La relación de asistentes.
- ❖ § Sus cuotas de participación.

- 
- The background of the slide features a soft-focus image of a mountain peak in the distance and a branch with small, light-colored blossoms in the foreground on the right side. The overall color palette is muted, with earthy tones.
- ❖ En efecto, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de Diciembre de 2001:
 - ❖ *"... El acta de la Junta donde se adoptó el acuerdo impugnado contiene graves defectos en su confección.*
 - ❖ *Ha de hacerse mención no sólo de los asistentes, sino de las cuotas de participación en la Comunidad, pues es la única forma de comprobar si se han alcanzado los quorum precisos para la constitución válida de la Junta y/o la validez de los acuerdos tomados en ella. Nada de esto consta en la que nos ocupa."*

❖ 5.- *¿Se podría hacer constar un voto secreto?*



- 
- ❖ Aunque parezca extraño plantear esta pregunta por obvia, a ello se hace referencia la sentencia antes citada del Alto tribunal de fecha 17-12-02 al negarlo tajantemente, como no podía ser de otra manera al señalar que:
 - ❖
 - ❖ *“Por las mismas razones, el voto secreto, es decir, aquel acuerdo obtenido por el acuerdo formado por asistentes que no se identifican, no puede considerarse válido. No basta con la emisión del voto, ha de conocerse la cuota de participación del votante.”*

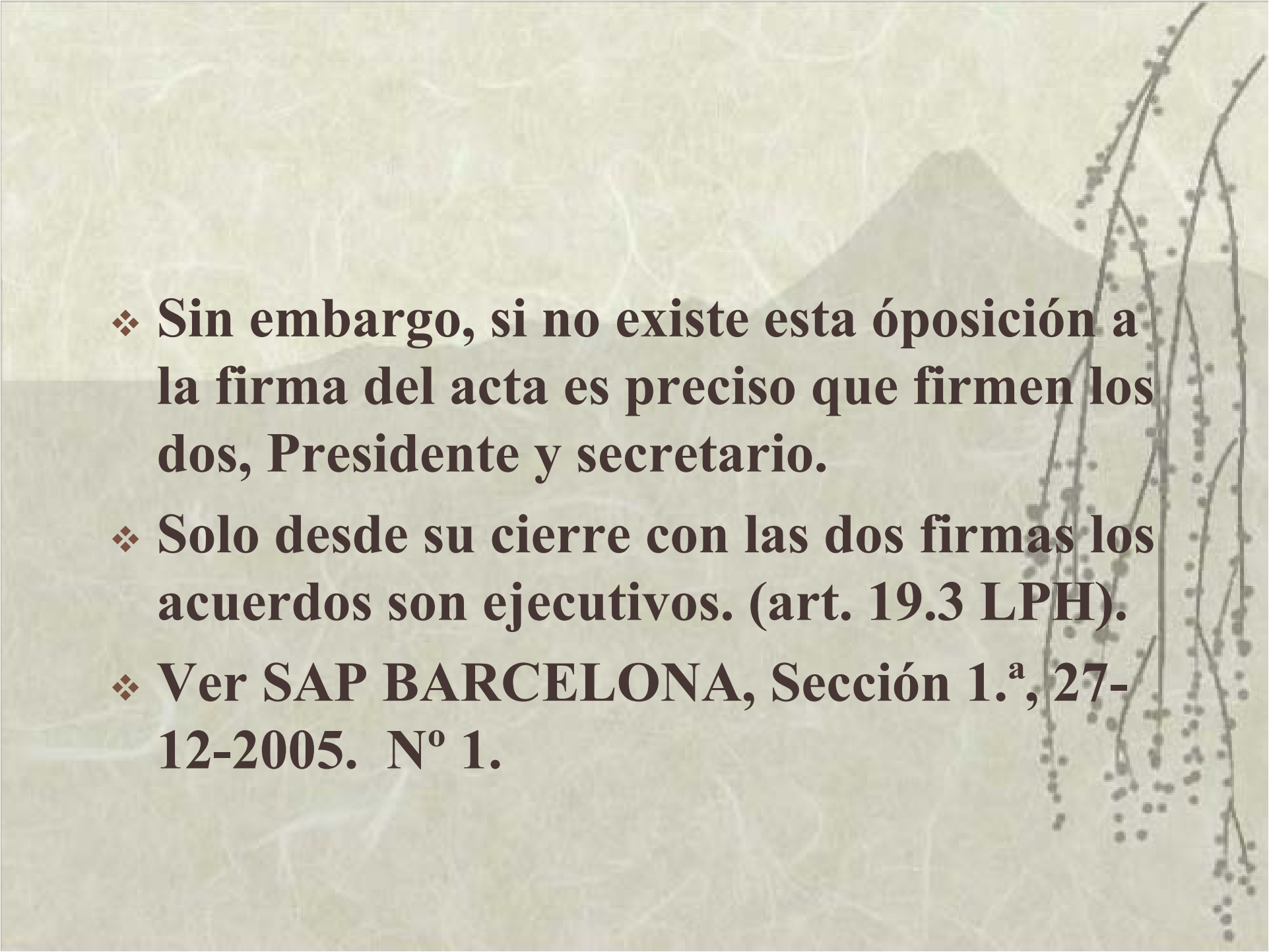
The background of the slide features a soft, sepia-toned image. On the right side, there are several thin, dark branches of a willow tree, some with small, dark buds or leaves. In the background, a large, rounded mountain peak is visible, partially obscured by a light, hazy atmosphere. The overall texture of the background is slightly grainy, resembling aged paper.

❖ 6.- *¿Quién firma el acta de una junta en la que se cambia de presidente*

❖ *Indudablemente el presidente saliente que estuvo en la junta y la presidió, no el que es elegido nuevo.*

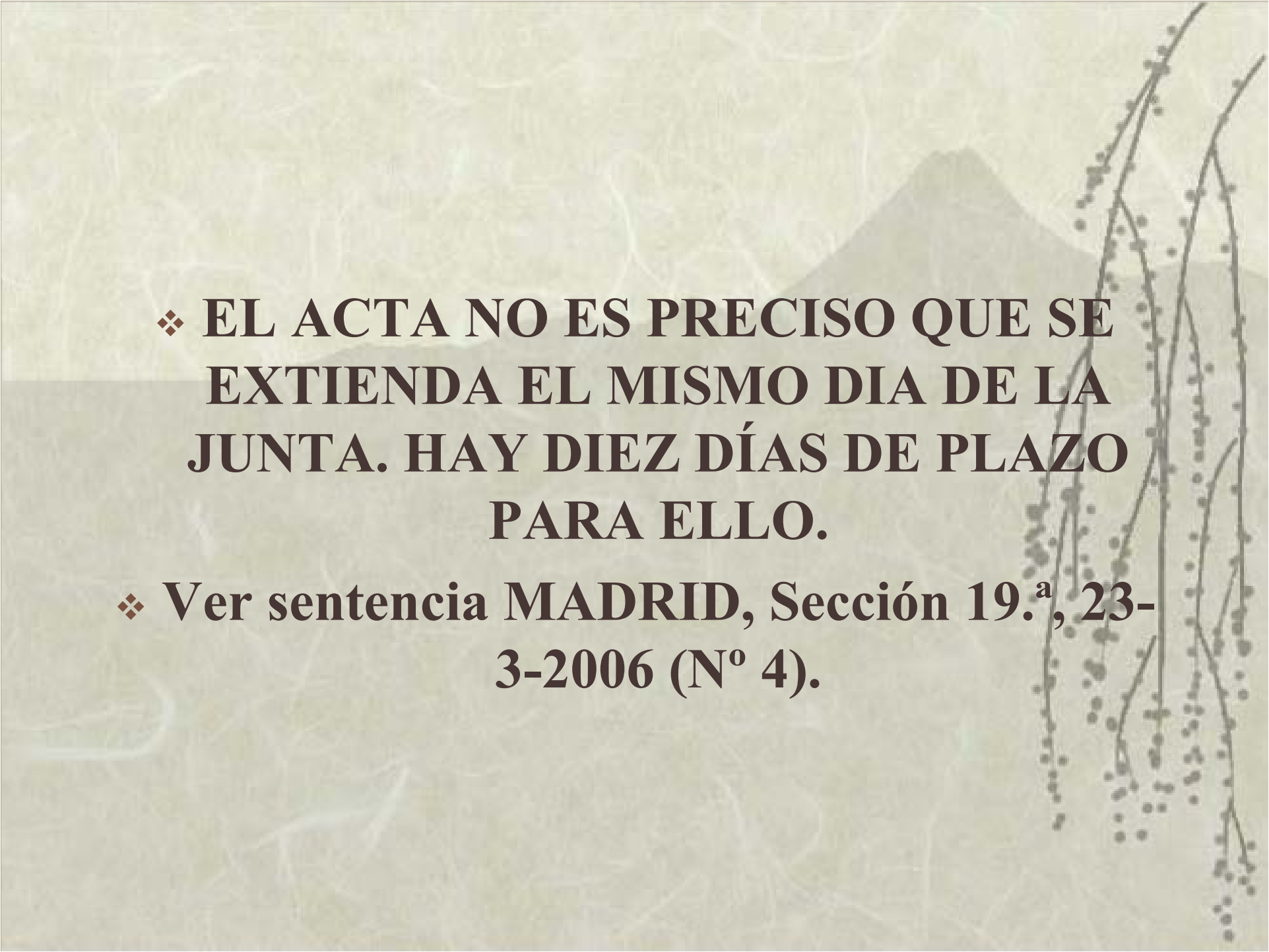
La preconstitución de la prueba por el administrador

- ❖ *7.- ¿Qué ocurre si el presidente se niega a firmar el acta?*
- ❖ El secretario-administrador debe redactar y firmar el acta y enviarla a los propietarios con una diligencia final en la que hace constar que el presidente se niega a firmar.

- 
- ❖ Sin embargo, si no existe esta oposición a la firma del acta es preciso que firmen los dos, Presidente y secretario.
 - ❖ Solo desde su cierre con las dos firmas los acuerdos son ejecutivos. (art. 19.3 LPH).
 - ❖ Ver SAP BARCELONA, Sección 1.^a, 27-12-2005. N° 1.

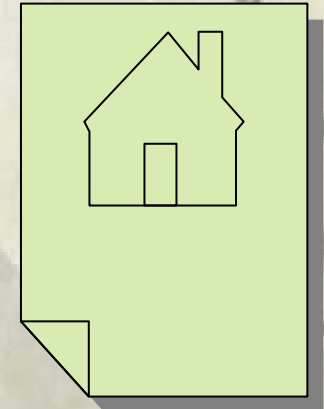
Los comuneros no pueden firmar el acta

- ❖ **El acta no puede ser firmada por los comuneros. Solo la firman el presidente y el administrador de fincas.**
- ❖ **Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 22 Dic. 2009, rec. 1731/2005**

- 
- ❖ **EL ACTA NO ES PRECISO QUE SE EXTIENDA EL MISMO DIA DE LA JUNTA. HAY DIEZ DÍAS DE PLAZO PARA ELLO.**
 - ❖ **Ver sentencia MADRID, Sección 19.^a, 23-3-2006 (Nº 4).**



- ❖ *8.- ¿Se puede cambiar el voto en una Junta de propietarios?*
- ❖ No. Una vez efectuada la votación y fijadas las mayorías no se puede modificar. Además, a tenor del art. 18.2 difícilmente podría prosperar una impugnación judicial de los acuerdos adoptados , planteada la impugnación por quien votó a favor y luego impugna por haber cambiado de criterio.
- ❖ El que votó sí, no puedo luego pedir que desea votar no. Además, queda impedido para impugnar.



- ❖ *9.- ¿Es preciso hacer constar en el acta las cuotas de participación?*
- ❖ Sí, ya que lo establece el art. 19.2, d) LPH. Es preciso que consten las cuotas de participación en el acta y propietarios representados.

The background of the slide features a soft, artistic illustration. On the right side, there are several thin, dark branches of a cherry blossom tree, adorned with small, light-colored blossoms. In the center and left background, a range of mountains is depicted in a hazy, light grey tone, suggesting a distant or misty landscape. The overall color palette is muted and naturalistic, with earthy greens, greys, and soft browns.

❖ ***10.- ¿Es preciso reflejar en el acta los votos de forma nominativa ?***

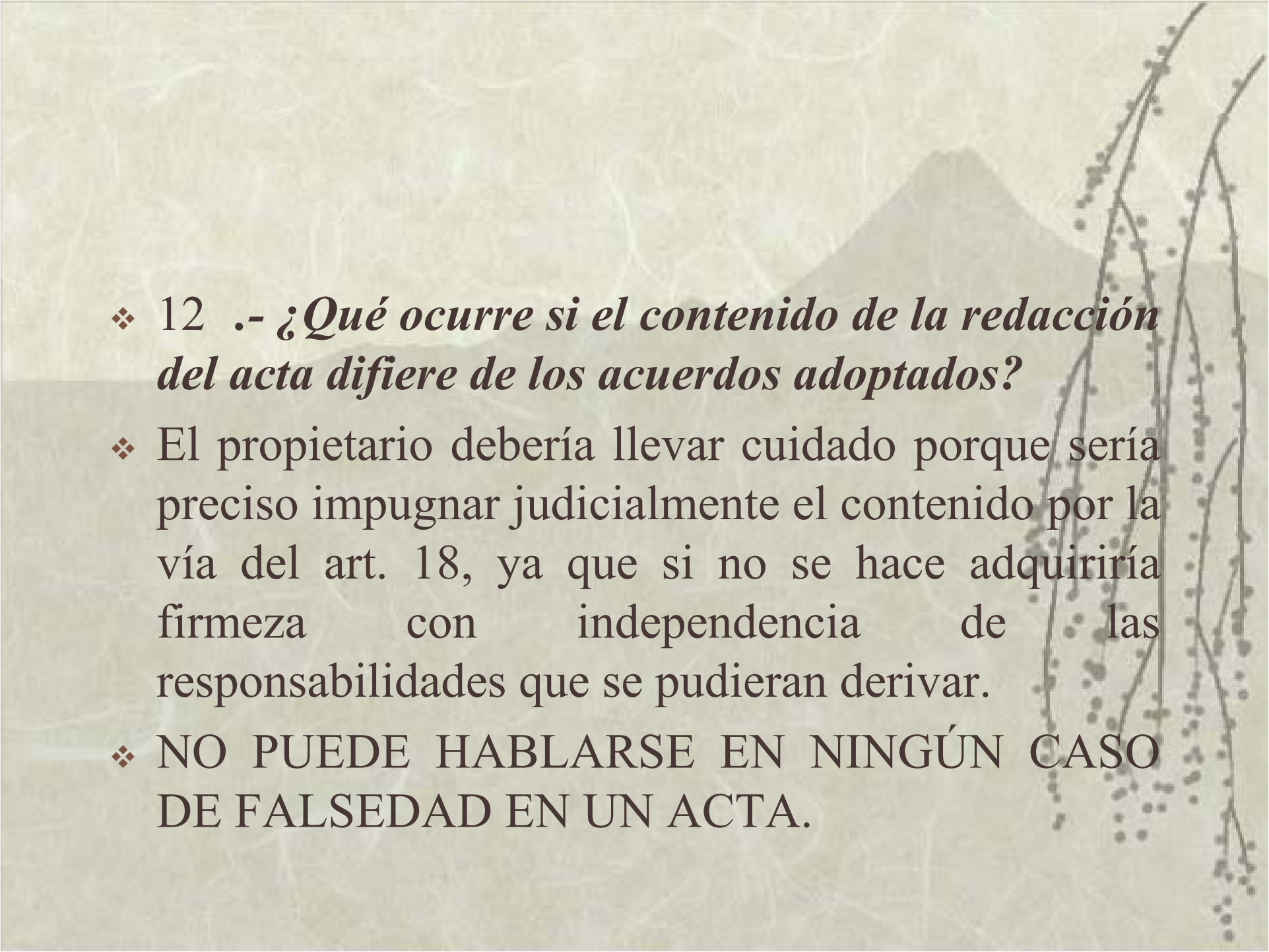
No es preciso en líneas generales hacerlo, ya que la ley establece en el apartado 2. f) que ello se hará en los casos de acuerdos relevantes. El problema se ciñe a interpretar qué se entiende por “acuerdo relevante”, ya que lleva una connotación muy subjetiva que difícilmente es admisible para que prosperara una impugnación que se basara en la no constancia de los votos de forma nominativa e individualizada, por la propia indeterminación del concepto y su carácter subjetivo.



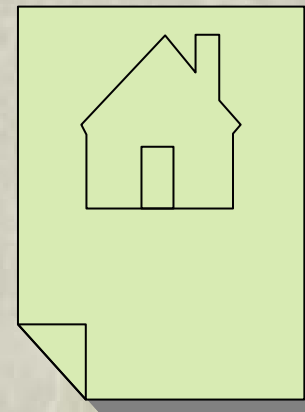
- ❖ Como señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 19 de Diciembre de 2001 (Sección 5ª) *“se denuncian defectos formales en la redacción del acta al no hacer constar el número de propietarios que aprobaron los acuerdos adoptados en las Juntas celebradas los días 22 de octubre de 1999 y 11 de febrero de 2000 ni las cuotas que representaban según exige el artículo 19.2 LPH.*
- ❖ *Tampoco puede acogerse esta alegación porque la falta de constancia nominal de los propietarios que adoptaron el acuerdo no puede equivaler más que a su aprobación por unanimidad no habiéndose aportado por el recurrente la testifical de ningún propietario que hubiese votado en contra de esos acuerdos....”*

11) CONSEJO:

- ❖ Sería aconsejable que se hiciera constar el contenido de los votos, sobre todo para permitir la legitimación de los que votan en sentido negativo y desean impugnar los acuerdos.
- ❖ La SAP MADRID, Sección 19.ª, 23-3-2006 (Nº 4) declara la validez de la redacción del acta aunque no recoja el sentido de cada voto.
- ❖ Sin embargo, la SAP de MADRID 18-5-2005 (nº 4) señala que la no indicación en el acta de los propietarios de los áticos, del sentido de sus votos y de las cuotas de los asistentes conlleva la nulidad del acuerdo.

- 
- The background of the slide features a soft, artistic illustration. On the right side, there are several thin, dark branches of a cherry blossom tree, adorned with small, light-colored blossoms. In the center and left background, a range of mountains is depicted in a hazy, light greenish-grey tone, suggesting a misty or distant landscape. The overall color palette is muted and naturalistic, with a textured, slightly grainy appearance.
- ❖ 12 .- *¿Qué ocurre si el contenido de la redacción del acta difiere de los acuerdos adoptados?*
 - ❖ El propietario debería llevar cuidado porque sería preciso impugnar judicialmente el contenido por la vía del art. 18, ya que si no se hace adquiriría firmeza con independencia de las responsabilidades que se pudieran derivar.
 - ❖ NO PUEDE HABLARSE EN NINGÚN CASO DE FALSEDAD EN UN ACTA.

❖ 13.- *¿Y si la divergencia se refiere a la forma en la que está redactada? ¿Sería nula y también los acuerdos adoptados ?*



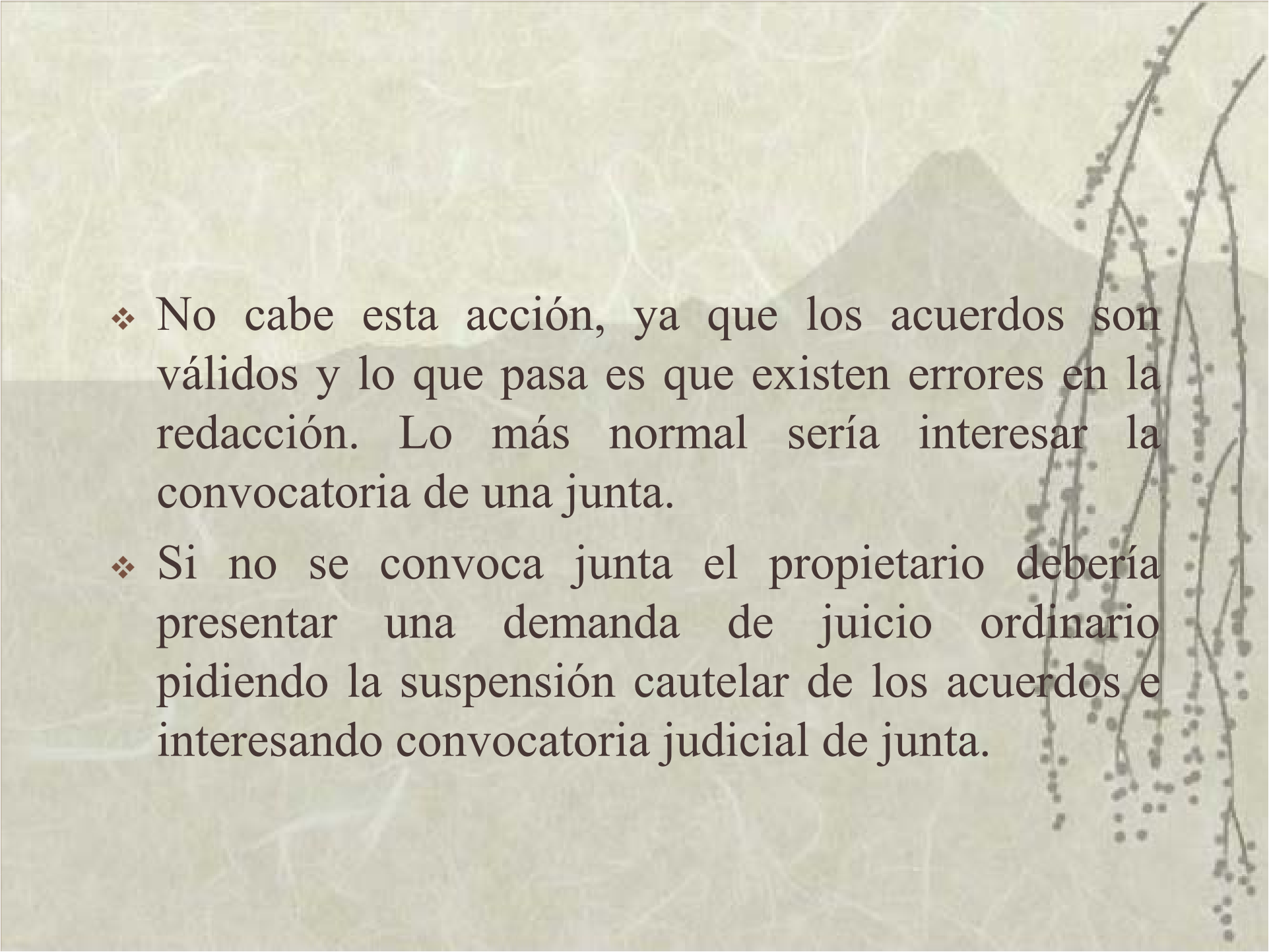
SAP ALICANTE,
Sección 5.ª, 20-
7-2005 (nº 5).
SAP MADRID,
Sección 25.ª, 17-
5-2004 (nº 12)

La forma no conlleva la nulidad “per se”

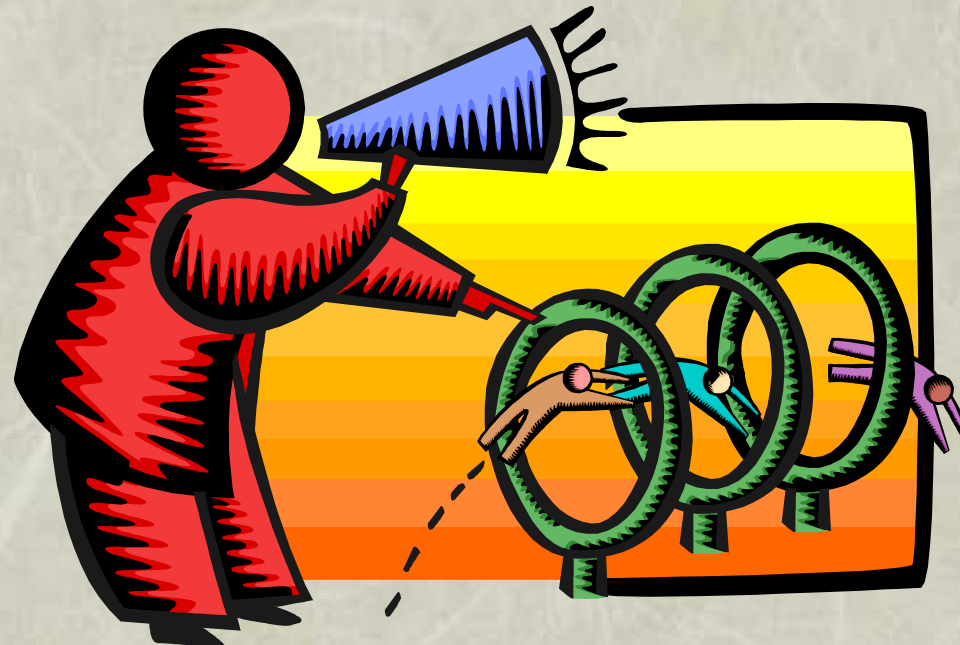
- ❖ No sería nula, ya que en ese caso quedaría en manos del presidente o secretario conseguir la nulidad por el mero hecho de redactarlos mal, lo que es cosa distinta del caso anterior en el que los acuerdos que constan son distintos de los acordados realmente, caso en el que es preciso impugnar.
- ❖ En este caso, cabe la subsanación, como establece el apartado 3º del art. 19, que se debería hacer antes de la siguiente junta, bien por petición de propietarios al presidente o administrador, bien si no se consigue esa subsanación pidiendo por el 25% de las cuotas o la $\frac{1}{4}$ parte de los propietarios la convocatoria por el art. 16.1 LPH. Si aún así no se hace habría que ejercitar una acción judicial por el trámite del juicio ordinario (art. 249.1.8º LEC).

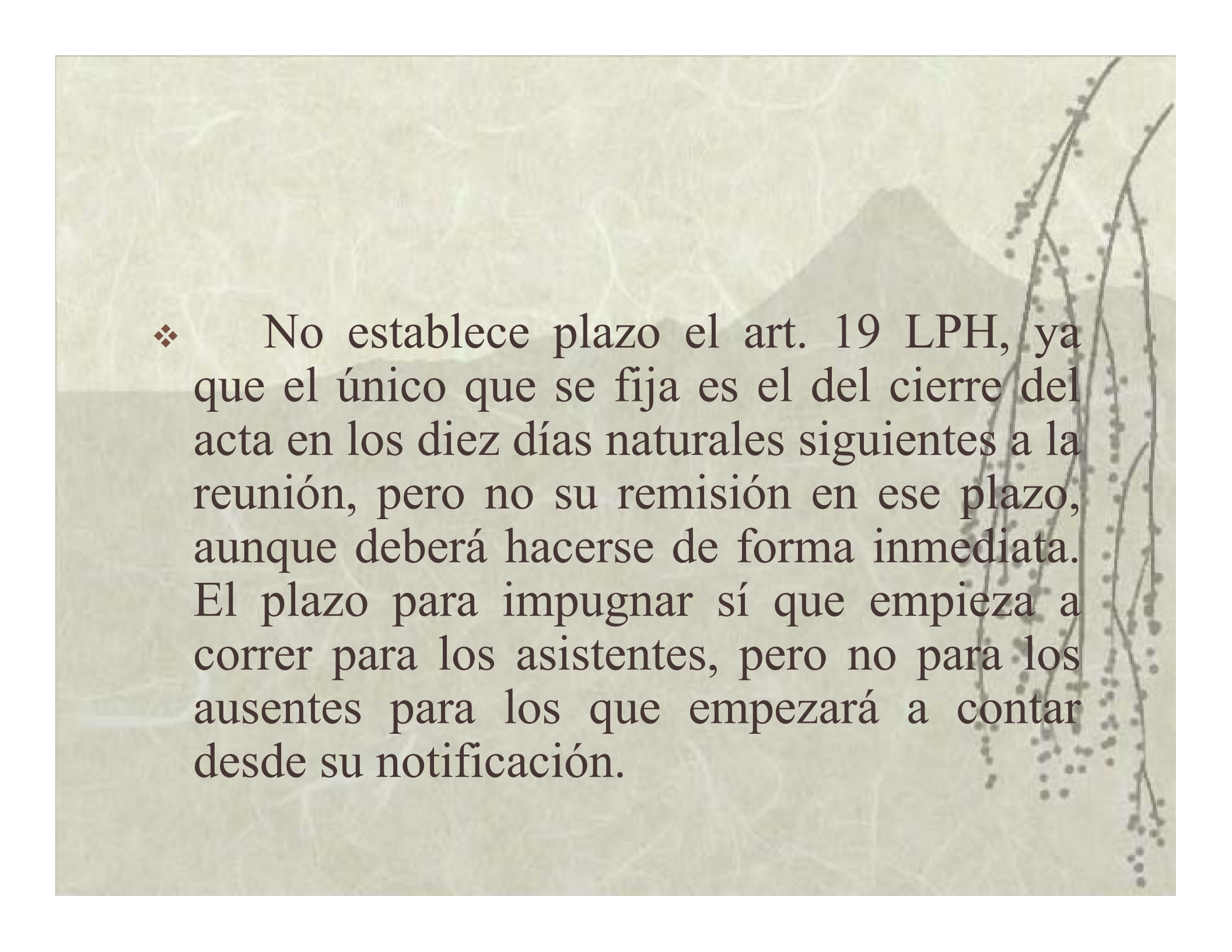
❖ *14.- ¿Qué hacer si ante los errores en el acta el presidente y administrador se niegan a rectificar? ¿se utiliza la impugnación de los acuerdos del art. 18 LPH?*



- 
- The background of the slide features a soft, painterly illustration. On the right side, a willow tree with long, drooping branches and small, dark buds is visible. In the background, a mountain with a sharp peak rises against a pale, hazy sky. The overall color palette is muted, consisting of earthy greens, browns, and greys, giving it a vintage or artistic feel.
- ❖ No cabe esta acción, ya que los acuerdos son válidos y lo que pasa es que existen errores en la redacción. Lo más normal sería interesar la convocatoria de una junta.
 - ❖ Si no se convoca junta el propietario debería presentar una demanda de juicio ordinario pidiendo la suspensión cautelar de los acuerdos e interesando convocatoria judicial de junta.

❖ 15.- .-¿Cuál es el plazo de notificación a los ausentes del contenido del acta por el administrador ?



- 
- The background of the slide features a soft, artistic illustration. On the right side, there are dark, slender branches of a cherry blossom tree, adorned with small, light-colored buds. In the center and left background, a range of mountains is depicted in a hazy, light gray tone, suggesting a misty or distant landscape. The overall color palette is muted and naturalistic, with earthy greens, grays, and soft browns.
- ❖ No establece plazo el art. 19 LPH, ya que el único que se fija es el del cierre del acta en los diez días naturales siguientes a la reunión, pero no su remisión en ese plazo, aunque deberá hacerse de forma inmediata. El plazo para impugnar sí que empieza a correr para los asistentes, pero no para los ausentes para los que empezará a contar desde su notificación.

❖ *16.- ¿Habría alguna responsabilidad si se retrasa la notificación de forma notoria?*

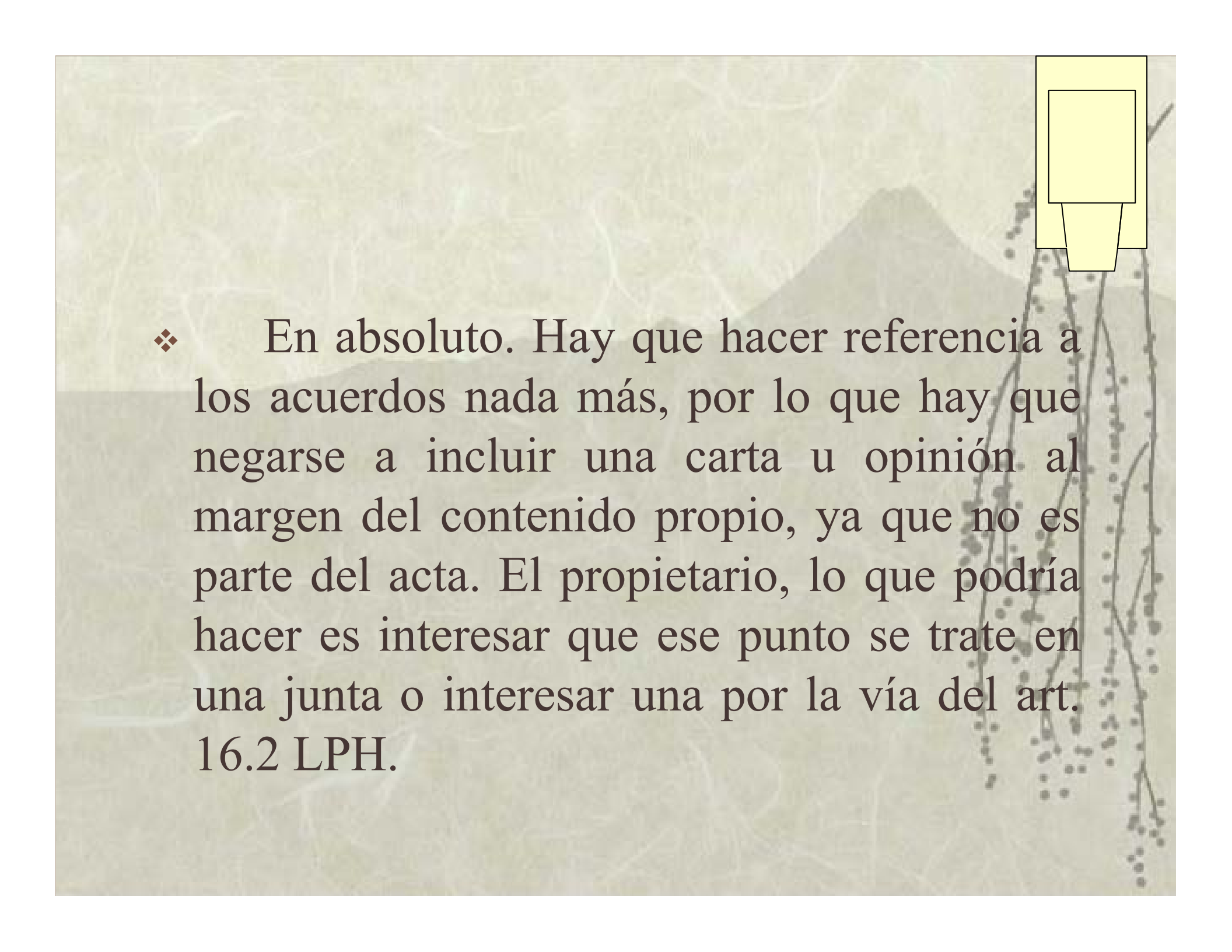


Para que el administrador sea responsable debe existir relación de causalidad entre el daño sufrido por el propietario y su actuación. El daño en sí mismo no determina responsabilidad del administrador.

- ❖ Si se derivaran perjuicios justificados para la comunidad por el retraso en la notificación podría existir responsabilidad civil del administrador si estuvieran cuantificados y fueren justificables los perjuicios y la relación de causalidad con el retraso en notificar.

❖ 17.-.- *¿Se puede incluir en el acta algo más que los acuerdos, por ejemplo, cartas enviadas por comuneros, opiniones sobre acuerdos, etc ?*



- 
- ❖ En absoluto. Hay que hacer referencia a los acuerdos nada más, por lo que hay que negarse a incluir una carta u opinión al margen del contenido propio, ya que no es parte del acta. El propietario, lo que podría hacer es interesar que ese punto se trate en una junta o interesar una por la vía del art. 16.2 LPH.

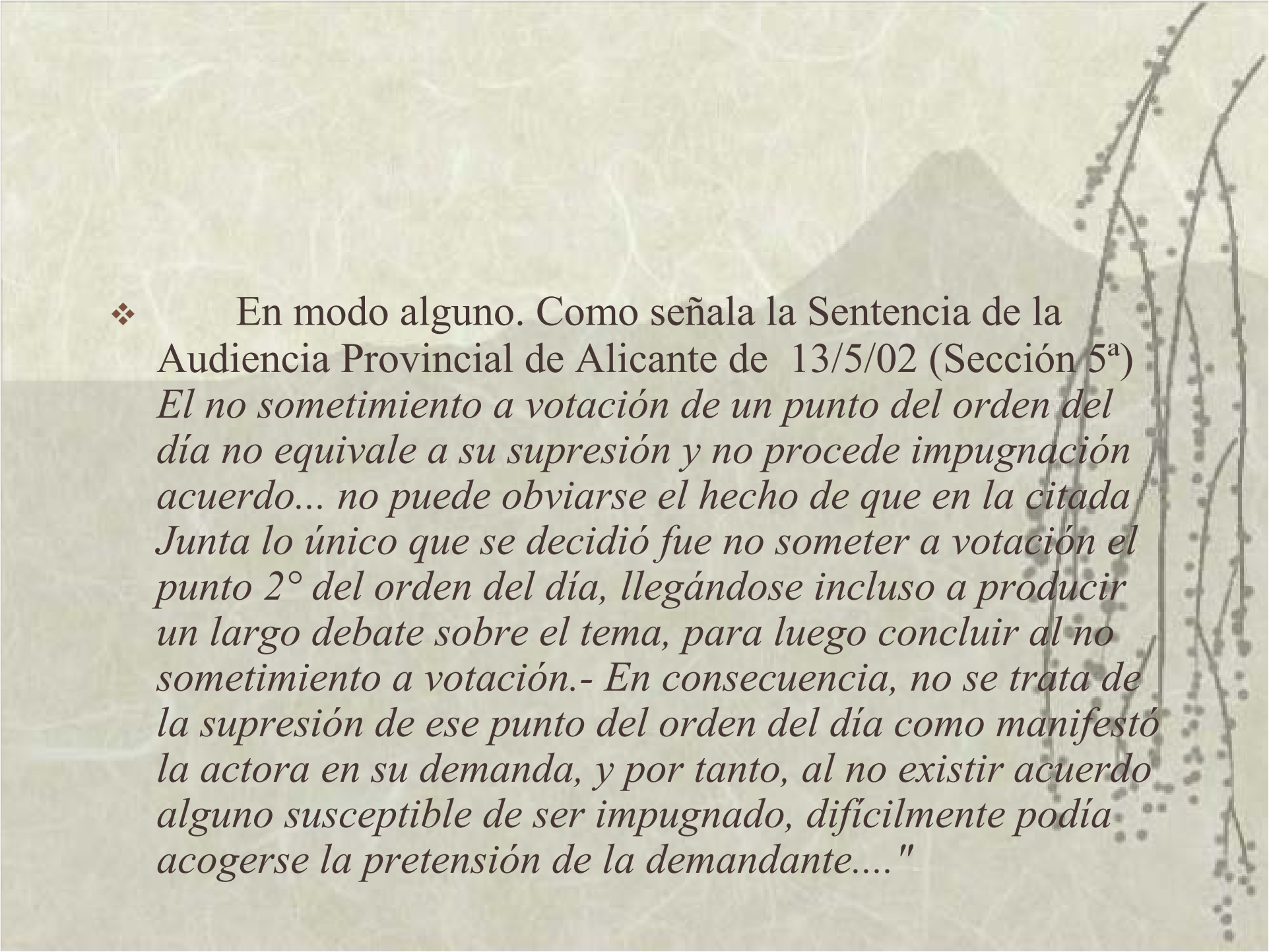
Omisión en el acta de todo lo que no se refiera a la adopción de acuerdos. No deben constar las opiniones de comuneros.

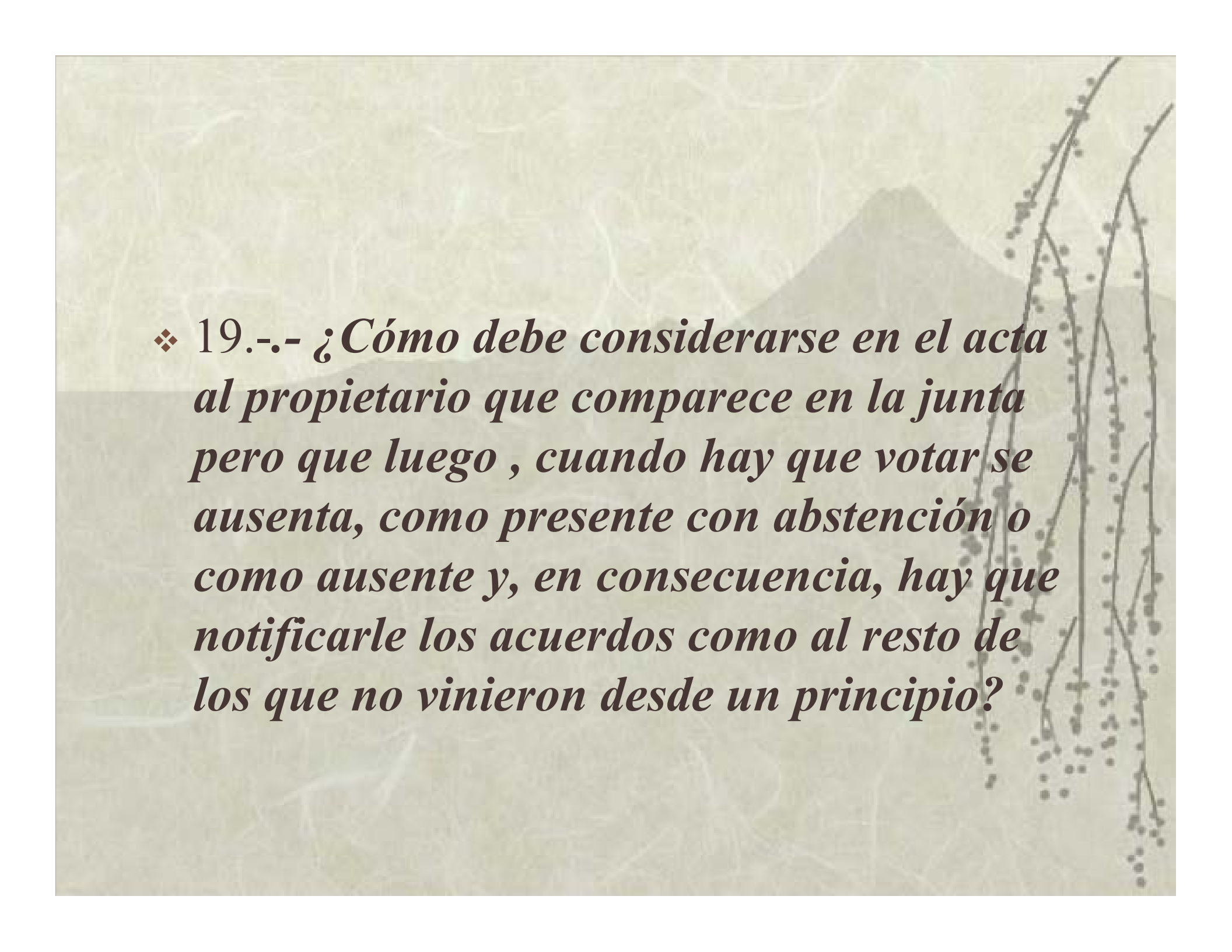
❖ **Sentencia del TS de fecha 2 de Octubre de 2008.**

- ❖ En el acta es preciso omitir cualquier referencia a las opiniones de comuneros u observaciones que no se refieran a los acuerdos o que conlleven materia personal del comunero sobre el desarrollo de la Junta. Con todo, aun el caso de que se hiciera constar en el acta materia que pudiera afectar al derecho al honor de algún comunero y se difundiera la misma no existiría responsabilidad civil del administrador de fincas.

❖ 18.-.- *¿El hecho de no someter a votación un punto incluido en el orden del día lleva consigo la posibilidad de impugnación?*



- 
- The background of the slide features a soft-focus image of a mountain peak in the distance and a branch with small, light-colored blossoms in the foreground on the right side. The overall color palette is muted, with earthy tones.
- ❖ En modo alguno. Como señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 13/5/02 (Sección 5ª) *El no sometimiento a votación de un punto del orden del día no equivale a su supresión y no procede impugnación acuerdo... no puede obviarse el hecho de que en la citada Junta lo único que se decidió fue no someter a votación el punto 2º del orden del día, llegándose incluso a producir un largo debate sobre el tema, para luego concluir al no sometimiento a votación.- En consecuencia, no se trata de la supresión de ese punto del orden del día como manifestó la actora en su demanda, y por tanto, al no existir acuerdo alguno susceptible de ser impugnado, difícilmente podía acogerse la pretensión de la demandante...."*

The background of the slide features a textured, light beige surface resembling aged paper. On the right side, there is a faint, dark illustration of a mountain peak and a willow tree with drooping branches. The text is overlaid on the left side of the image.

❖ 19.-.- *¿Cómo debe considerarse en el acta al propietario que comparece en la junta pero que luego , cuando hay que votar se ausenta, como presente con abstención o como ausente y, en consecuencia, hay que notificarle los acuerdos como al resto de los que no vinieron desde un principio?*



- ❖ Debe tenerse como ausente a la Junta a quien la abandonó antes de tomarse acuerdo que impugna. Así, como se recoge en la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 27 de Marzo de 2002

20.- No existe en LPH un derecho de información análogo al de los socios de las SA

- ❖ **AP LAS PALMAS, Sección 5.^a, 16-11-2004 (Nº 13).**
- ❖ **"... Ninguna obligación existe de remitir documentación contable alguna con la convocatoria de Juntas Ordinarias con tal de que tal documentación se halle, custodiada por el Secretario, a disposición de los propietarios en el momento de su celebración y se tenga cabal conocimiento de la misma a efectos de votación de acuerdos. En este sentido, y a mayor abundamiento, nuestro Tribunal Supremo ha puesto de manifiesto cómo en la L.P.H. no se configura un derecho de información de los propietarios equiparable al regulado en la L.S.A. para sus accionistas ..."**

21.- Válida redacción del orden del día sin precisar que se haga de forma exhaustiva el detalle de los puntos

- ❖ **AP MÁLAGA, Sección 6.ª, 19-1-2005 (Nº 14)**
- ❖ *Decayendo la tesis recurrente a partir del momento en el que debe entenderse que la redacción del orden del día de la convocatoria a junta ni tiene que ser amplia ni exhaustiva, bastando con que sea suficientemente compresiva para el conocimiento de los comuneros, de manera que en el caso con los términos precisos en que se hiciera constar el tema solicitado por la mercantil comunera ahora recurrente en apelación, era más que suficiente para que todos y cada uno de los copropietarios tomaran pleno y cabal conocimiento de la pretensión de aquélla*

22.- Problemas en la determinación de la privación del derecho de voto y su constancia en el acta.

- ❖ **SAP VIZCAYA, Sección 3.ª, 19-2-2003.**
(Nº 2): Debe hacerse constar a los propietarios privados de voto.
- ❖ **SAP ZARAGOZA, Sección 2.ª, 6-6-2006**
(nº 7): La privación indebida de voto al inicio de la junta sin previa advertencia en la convocatoria debe ser impugnada judicialmente.

23¿CÓMO SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACIÓN DE SALVAR EL VOTO EN LA JUNTA PARA PODER VOTAR LUEGO?

- ❖ Disparidad de criterios jurisprudenciales en esta cuestión.
- ❖ En la Ley 5/2006 de regulación de la PH en Cataluña se ha suprimido la exigencia de la expresión “salvar el voto” en las juntas para poder impugnar limitándose a exigir el voto en contra. (art. 553-31-2 Ley 5/2006 Cataluña CC).
- ❖ Debe hacerse una interpretación flexible y exigir solo que conste el voto en contra.
- ❖ **SAP VIZCAYA, Sección 3.^a, 19-2-2003. (Nº 2).**

*SAP LAS PALMAS, Sección 3.ª,
12-12-2003 (nº 10).*

- ❖ **NO SE PRUEBA HABER SALVADO EL VOTO PARA PODER IMPUGNAR EL ACUERDO. EL COMUNERO QUE VOTA EN CONTRA DEBE EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR EN EL ACTA SU VOTO EN CONTRA SI DESEA LUEGO IMPUGNAR PARA ACREDITAR SU LEGITIMIDAD PARA HACERLO (ART. 18.2 LPH)**

*24.- SAP ALICANTE, Sección
5.^a, 5-2-2004 (nº 6)*

- ❖ **LA DEFECTUOSA REDACCIÓN DEL ACTA NO GENERA POR SÍ SOLO RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS. TAMPOCO LO ES LA FALTA DE ASESORAMIENTO RESPECTO AL QUÓRUM NECESARIO PARA ADOPTAR UN DETERMINADO ACUERDO.**

*25.- SAP ALICANTE, Sección
5.^a, 15-3-2004 (nº 9)*

❖ PARA QUE LOS DEFECTOS EN LA REDACCIÓN DEL ACTA SEAN CAUSA DEL CESE ANTICIPADO DEL AF DEBE ACREDITARSE QUE ESTOS ERRORES CAUSAN PERJUICIO A LA COMUNIDAD. ADEMÁS, DEBEN SER IMPORTANTES.

26.- ¿Podría grabarse el desarrollo de la Junta?

- ❖ El administrador de fincas podría conseguir una prueba añadida a su propia dación de fe con la grabación del desarrollo de la Junta por este sistema. Ello evitaría, con toda seguridad, cualquier cuestión que se plantee sobre lo que se debatió y aprobó en la junta.



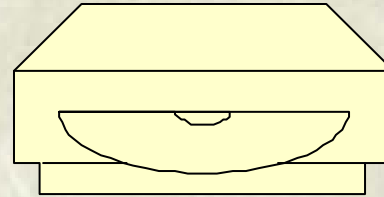


- ❖ La solución de los posibles defectos en la redacción de las actas, que pueden subsanarse, como sabemos, por la vía del art. 19.3 LPH, tendrían un magnífico soporte probatorio con la copia de la cinta en la que consta toda la grabación de la junta de propietarios, al actuar como prueba irrefutable de la alegación que se hiciera sobre el contenido de la redacción del acta.

¿Sería preciso que se adoptara un acuerdo previo en la junta anterior que permitiera que se procediera a la grabación de la celebración de la junta de propietarios?

- ❖ Aunque en principio no sería una exigencia legal que así ocurriera, sí que entendemos que sería recomendable que existiera un acuerdo de la junta que lo reflejara, e incluso que se incluyera como primer punto del orden del día en la primera junta en la que se quiere utilizar el sistema, acuerdo que se adoptaría por el régimen de la mayoría simple del art. 17.3 LPH.

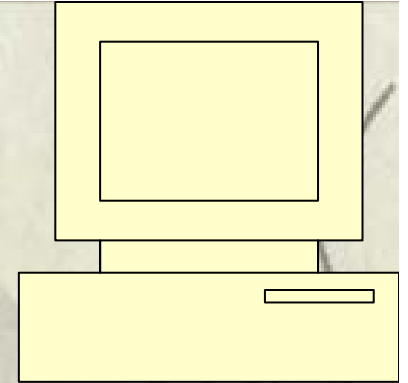
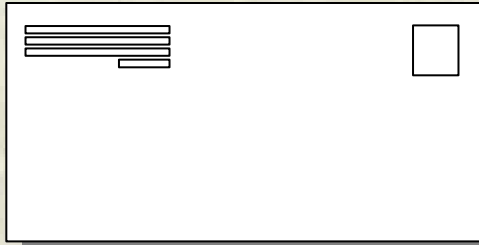
Se aconseja que en las convocatorias de las juntas se comunique también a los comuneros, como una mera “coletilla” que “como es práctica habitual se procederá a la grabación del desarrollo de la junta”.



- ❖ En consecuencia, sería válido que al inicio de la junta se adoptara este acuerdo, pero no para autorizarlo en la siguiente, sino en la misma junta, ya que es una mera cuestión de formalidad que la propia junta de propietarios adopta el acuerdo de que en esa junta y en las sucesivas se proceda a la grabación del desarrollo de la junta de propietarios.

Si se graba la celebración de la junta ¿Es preciso redactar el acta si ya consta todo en la grabación? ¿Se podría optar por enviar la copia de la cinta a los propietarios sustituyendo al acta?

- ❖ entendemos que sí, ya que la LPH aquí sí que lo exige en el art. 19 LPH de forma expresa, y aquí sí que es cierto que no existe autorización expresa en la normativa de que se sustituya la redacción del acta por la grabación, como sí que ocurre, por ejemplo, en la Ley de Enjuiciamiento Civil en donde se le permite al secretario judicial que extienda un acta sucinta al grabarse el desarrollo del juicio en video.



¿Cuál es la regulación legal para probar el uso de las nuevas tecnologías en el proceso civil?

- ❖ Está contemplado en los arts. 382 a 384 LEC
- ❖ *Artículo 382. Instrumentos de filmación, grabación y semejantes. Valor probatorio.*
- ❖ *1. Las partes podrán proponer como medio de prueba la reproducción ante el tribunal de palabras, imágenes y sonidos captados mediante instrumentos de filmación, grabación y otros semejantes*
- ❖ Se puede aportar al juicio, por ejemplo, la cinta de video de la celebración de la Junta de propietarios, incluso, la celebrada por videoconferencia.



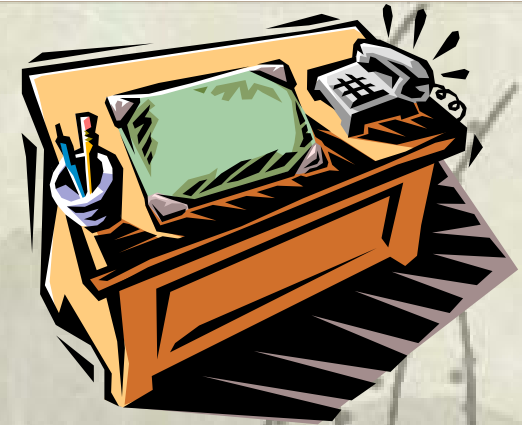
- ❖ la Ley 1/2000 admite en el art. 299.2 dos distintos medios probatorios circunscritos a:
- ❖
- ❖ ✓ Medios de reproducción de la palabra, sonido y la imagen.
- ❖ ✓ Instrumentos que permitan archivar y conocer o reproducir palabras, datos, cifras y operaciones matemáticas llevadas a cabo con fines contables o de otra clase relevantes para el proceso.

27.- *¿Podría un comunero grabar una junta?*

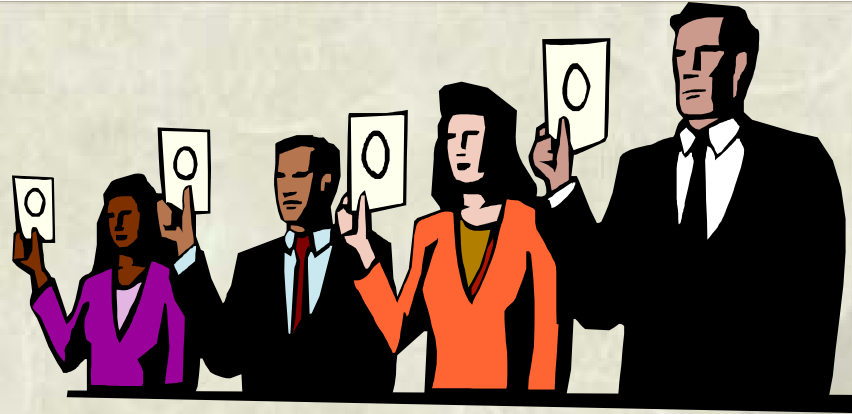


- ❖ Se debería hacer constar en acta tal circunstancia de que hay un propietario (e identificarlo) que desea proceder a la grabación de la junta, aunque limitando su uso al posible ejercicio de acciones judiciales de impugnación, ya que la autorización para verificarlo no se entiende concedida para usos distintos a los jurídicos derivados de la junta, pudiendo afectar, en su defecto, al derecho a la imagen de los asistentes.

28.- ¿Existe la obligatoriedad de usar el castellano en la celebración de una Junta de propietarios?



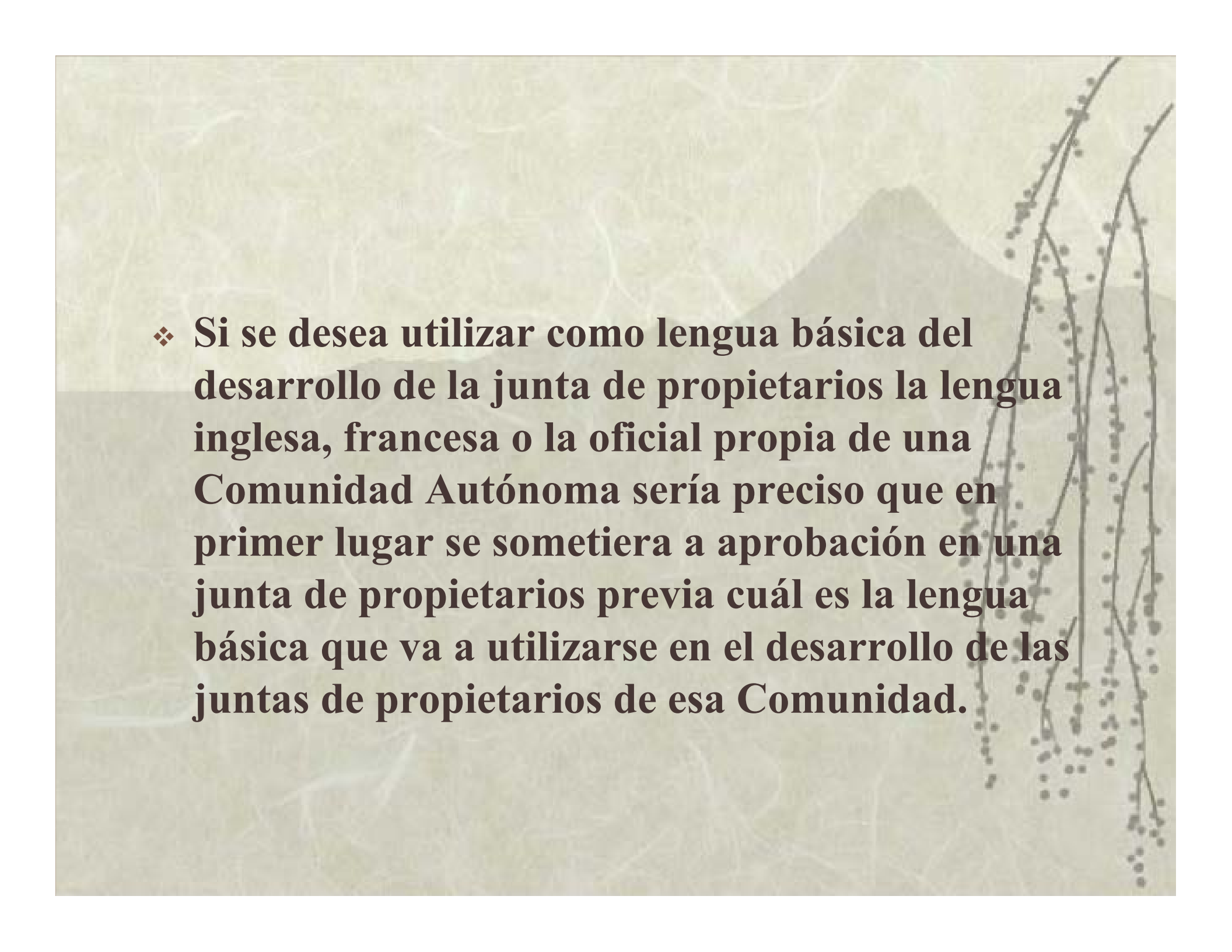
- ❖ Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de Noviembre de 2002 (ponente Sr. Ortega Torres) por la que se casaba una sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, señalando el TS que es perfectamente admisible que se utilice la lengua inglesa en la celebración de una junta de propietarios en lugar de hacerlo en Castellano.



- ❖ El TS viene a señalar que la celebración de una junta de propietarios debe configurarse dentro del ámbito de una relación jurídico privada en el que no puede el Estado interferir en cuanto al idioma que debe utilizarse en los actos que se desarrollen “Inter. partes”.



- ❖ El art. 3.1 de nuestra Constitución simplemente reconoce la oficialidad del castellano como lengua del estado español y el deber de los españoles de conocerla y el derecho de usarla, pero de ello no cabe extraer que sea imposible que se emplee la lengua inglesa o francesa, ya que este precepto constitucional no implica que se pueda imponer un idioma determinado en unas relaciones jurídico privadas

- 
- The background of the slide features a soft, sepia-toned image. On the right side, there are thin, dark branches of a willow tree, some with small, dark buds or leaves. In the center and left, a faint, misty mountain range is visible against a light, textured background that resembles aged paper or a light wash of color.
- ❖ Si se desea utilizar como lengua básica del desarrollo de la junta de propietarios la lengua inglesa, francesa o la oficial propia de una Comunidad Autónoma sería preciso que en primer lugar se sometiera a aprobación en una junta de propietarios previa cuál es la lengua básica que va a utilizarse en el desarrollo de las juntas de propietarios de esa Comunidad.



- ❖ El Presidente haría la convocatoria incluyendo el punto del orden del día de la lengua que va a presidir el desarrollo de la junta de propietarios, aclarando que aquellos propietarios que desconocen la lengua propuesta, si esta no fuera el castellano, deberán comunicar por anticipado a la celebración de la junta, al propio Presidente de la Comunidad o al Secretario administrador, la necesidad de disponer de un traductor si se adoptara ese acuerdo en lo sucesivo, salvo que esa función la haga el administrador

*¿ Y el reflejo en el acta de este problema
¿Cómo se hace?*



- ❖ Sería preciso que se produjera a la traducción de la misma en tantas lenguas como se hubieran utilizado el día de la celebración de la junta de propietarios, habida cuenta que existir propietarios que ya han advertido con anterioridad a la celebración de la junta su deseo de que se traduzca por desconocer la lengua que se va a emplear en su desarrollo.



- ❖ Debería enviarse a los comuneros el acta redactada en las lenguas sobre las que se hubiera solicitado su traducción previamente, a fin de que no exista la referida indefensión a la que se refiere la propia regulación de los documentos utilizados en los actos judiciales.