



*Colegio de Administradores de Fincas  
de Las Palmas*

**MESA REDONDA  
REDACCIÓN DE ACTAS  
8-11-2012**

**I. La confección inicial del Libro de actas.**

**1.- ¿A quién le corresponde conservar la documentación de las actas?**

Le corresponde al Secretario, quien deberá custodiar no sólo el Libro de Actas, sino también *“... durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.”*, conforme prevé el art. 19.4 LPH.

Téngase en cuenta que este plazo de 5 años sólo se refiere a la documentación de la Junta, no a otra documentación como puede ser la contable (extractos, ficheros q19).

El problema puede venir cuando la Comunidad presenta un monitorio de reclamación de deudas de morosos por un período superior a los 5 años y el Juzgado nos requiere para aportar la documentación de la Junta.

En este caso o si lo requiere un propietario, si la documentación ha sido destruida, no tenemos obligación de hacer entrega, amparándonos en este art. 19.4 LPH.

**2.- ¿Qué características presenta el acta según la LPH?**

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, por lo que el Administrador deberá proceder a su cumplimiento, aunque se impugne en el Juzgado.

El acta de las reuniones se remitirá a todos los propietarios en la forma establecida en el artículo 9.

**3.- ¿Quién tiene la obligación de redactar el acta?**

Aunque la LPH no diga nada al respecto, se entiende que el Secretario, pues es el fedatario de lo acontecido en la misma y porque no viene como una de las obligaciones del Administrador relacionadas en el art. 20 LPH.

**4.- ¿Determinaría la nulidad de los acuerdos el hecho de que no se hubieran hecho recogido en ese libro diligenciado en la forma establecida legalmente?.**

La no inclusión de los acuerdos no conlleva la nulidad de los mismos, puesto que el TS ha afirmado que las actas de las Juntas no tienen carácter **constitutivo** para la validez y eficacia de los acuerdos que realmente se hubieran adoptado, sino que tiene una eficacia **probatoria** y más bien opera como un requisito o mecanismo para la eficacia y ejecución de tales acuerdos.

Los acuerdos de la Junta son válidos desde el instante en que se adoptan válidamente en Junta General.

Le otorga presunción de veracidad o autenticidad, dada la presencia del Secretario, pero se trata de una presunción *iuris tantum*, por lo que admite prueba en contrario.

Su incorporación al acta le otorga eficacia a todos los miembros de la Comunidad, incluso a los futuros propietarios que al adquirir el inmueble, también adquieren, con la propiedad, las obligaciones inherentes a los acuerdos adoptados en las Juntas de Propietarios.

**5.- ¿Perjudica a la validez del libro de actas el no estar diligenciado?.**

No según la SAP Santa Cruz de Tenerife de 9-10-2006 según la cual *“...no puede desconocerse que el hecho de que no conste diligenciado el libro de actas por el Registrador de la Propiedad no puede conllevar que el mismo carece de validez, cuando ello puede ser simplemente una irregularidad administrativa que no priva de eficacia a los acuerdos que se adopten en el seno de la comunidad...”*.

**6.- ¿Podrían interesarse dos o más libros o uno por cada bloque de una Comunidad?.**

Según DANIEL LOSCERTALES no se puede, pues el Libro se corresponde con una unidad.

Establece el art. 415 del Reglamento Hipotecario que *“No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción.”*

**7.- Y las subcomunidades, ¿podría disponer de libros?.**



*Colegio de Administradores de Fincas  
de Las Palmas*

Según DANIEL LOSCERTALES no existe ningún inconveniente, siempre que estén previstas en la escritura de división horizontal.

**8.- ¿Y las Urbanizaciones con bloques independientes que tienen elementos comunes?.**

Según DANIEL LOSCERTALES es posible conforme a las últimas Resoluciones de la DGRN.

**II. Contenido del acta.**

**7.- ¿Existe un contenido mínimo del acta?.**

En efecto, conforme al art. 19 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.
- ✓ Los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será completada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la LPH (art. 15.2).

**8.- ¿Es siempre necesario hacer constar en el acta la identificación de los "nombres" de los propietarios que votaron a favor y en contra del acuerdo?.**

La exigencia del art. 19.2.f) LPH viene dada por el hecho de que, al exigirse la aprobación de los acuerdos doble mayoría, en caso contrario no podría saberse si concurre el "quórum" suficiente al no poderse computar las cuotas de participación, sólo las cabezas.

Pero este art. exige que se identifique el nombre de los propietarios "cuando fuere relevante para la adopción del acuerdo", por lo que no será necesario en supuestos en que el acuerdo exija unanimidad.

En cualquier caso, bastaría con hacer constar el piso o local que votó a favor o en contra, pues en la lista de asistente se ha de indicar el nombre y apellidos.

Téngase en cuenta que conforme al art. 19.3 es subsanable el acta que conste, al menos, "... *indicación de los votos a favor y en contra*, ...", no la relación de nombre y apellidos de los que votan a favor o en contra.

#### **9.- ¿Se podría hacer constar un voto secreto?.**

Por la exigencia de doble mayoría, no es válido el voto secreto, pues no se puede computar la cuota de participación, como afirma la STS de 17-12-2001.

#### **10.- ¿Es preciso hacer constar en el acta las cuotas de participación?.**

Si, porque así lo exige como contenido mínimo el art. 19.2,d) y 19.3 LPH, pues de lo contrario no se puede computar la doble mayoría.

#### **11.- ¿Cuáles serían las consecuencias de la no constancia en el acta del voto negativo?.**

En principio, negaría legitimación activa al propietario para impugnar el acuerdo.

Pero podría dar lugar a la nulidad del acuerdo conforme a la SAP Alava de 29-9-2006.

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

La jurisprudencia ha establecido que los defectos en la redacción del acta no afecta a la validez de los acuerdos, siempre que sean subsanables conforme al art. 19.3 y que contenga el contenido mínimo que prevé.

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

En absoluto, pues se trata de una simple lectura, pero no aprobación en ningún caso de acuerdos que ya fueron debatidos asumidos y aprobados, que no pueden ahora ser modificados.



*Colegio de Administradores de Fincas  
de Las Palmas*

Dado que la LPH no exige la inclusión de este punto en el orden del día, no resulta obligatorio, dado que el art. 19.3 LPH prevé un mecanismo de subsanación del acta defectuosa.

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

El art. 19.2,f) sólo exige que se hagan constar los acuerdos adoptados, por lo que la no es posible incluir en el acta cartas, opiniones u observaciones distintas del sistema de votación.

**15.- ¿El hecho de no someter a votación un punto incluido en el orden del día, conlleva la posibilidad de impugnación?**

En absoluto, pues la SAP Alicante de 13-5-2002 establece que no equivale a su supresión, por lo que no procede su impugnación.

**16.- ¿Es obligatorio redactar el acta en la misma Junta que se celebra?**

Aunque el art. 19.3 establece que el acta deberá cerrarse al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes, por lo que puede redactarse con posterioridad, como recuerda la SAP de Madrid de 3-4-1995.

**17.- ¿Tienen que firmar el acta todos los propietarios asistentes?**

No es necesario conforme ha afirmado la STS 22-12-2009.

**18.- ¿Quién firma el acta de una Junta en la que se cambia de Presidente?**

Indudablemente el Presidente saliente, el que preside la Junta que se celebra, nunca el Presidente entrante, pues en esa Junta sólo tiene la condición de propietario.

**19.- ¿Qué ocurre si el Presidente se niega a firmar el acta porque, por ejemplo, no está de acuerdo con la redacción del acta?.**

En una encuesta realizada por Sepín, la mayoría de los consultados afirmaron que el Secretario debería redactar y firmar una diligencia final haciendo constar la negativa del Presidente a firmar el acta, pues su ausencia no conlleva la nulidad de sus acuerdos (SAP Vizcaya de 1-3-2005) y que la jurisprudencia ha afirmado que las actas de las Juntas no tienen carácter constitutivo para la validez y eficacia de los acuerdos que realmente se hubieran adoptado, sino que tiene una finalidad probatoria y más bien opera como un requisito o mecanismo para la eficacia y ejecución de tales acuerdos.

**20.- En tal caso, ¿lo podría firmar el Vicepresidente por negativa del Presidente?.**

Según VICENTE MAGRO esta posibilidad está absolutamente prohibida, ya que no tiene capacidad para hacerlo.

**21.- En el caso de que, redactada el acta, el Presidente se encuentre de viaje o ilocalizable, ¿la podría firmar el Vicepresidente por delegación del Presidente?.**

El art. 19.3 establece que el acta la tiene que firmar el Presidente, no previendo la posibilidad de delegación de la firma en el Vicepresidente.

**21 bis.- ¿Podría firmar por sustitución el acta un propietario asistente en el caso de que a la Junta no haya asistido el Secretario designado?.**

En un foro abierto dirigido por Vicente Magro, titulado *¿Cuáles son las consecuencias de una junta de propietarios celebrada sin la presencia del administrador de fincas cuando ejerce como secretario de la comunidad?*, los juristas concluyeron:

- La asistencia a la Junta de quien ejerza funciones de Secretario aparece como imperativa, dada la imperatividad de documentar en el acta –cuya redacción es de su responsabilidad- el orden del día y los acuerdos adoptados (artículo 19.2 y 3 de la LPH).
- La falta de intervención del Secretario –sea, además, Administrador o no– en la reunión de la Junta comunitaria –tanto en la confección de su convocatoria como en la firma del acta de aquélla– no tiene relevancia en cuanto a la validez del acuerdo alcanzado, siempre y cuando la citada Junta hubiera sido convocada por el Presidente de la Comunidad, que es a quien la Ley otorga facultad para ello (art.16.2 LPH ) y pudiera acreditarse que existe conformidad entre los comuneros acerca del acuerdo alcanzado.
- El hecho de que el acta de la Junta no se haya redactado en su caso por el Secretario de la Comunidad sí puede tener una incidencia importante en cuanto a la prueba de los acuerdos adoptados, puesto que si el acta no está redactada por el que tiene atribuida dicha función, como es el secretario de la Comunidad, Administrador de



*Colegio de Administradores de Fincas  
de Las Palmas*

Fincas, no existirá esa presunción de existencia de los acuerdos, debiendo ser la Comunidad de Propietarios la que acredite la existencia tanto de los acuerdos, como su contenido. Esto último es obvio que resulta difícil.

En cambio, la SAP Burgos 23-12-2008 afirma que si el acta de la Junta no apareciere firmada siquiera por el Secretario de la Junta, la misma carecería de efectos probatorios (nulidad probatoria), pero no perjudica la validez de los acuerdos adoptados que serán plenamente válidos (13).

### **III.- Subsanación del acta:**

#### **23.- ¿Se pueden subsanar los defectos o errores?.**

Establece el art. 19.3 que serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que se encuentre firmada por el Presidente y el secretario y contenga como mínimo:

- ✓ la fecha y lugar de celebración.
- ✓ los propietarios asistentes, presentes o representados.
- ✓ los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra.
- ✓ las cuotas de participación que respectivamente suponga

Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

#### **24.- ¿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?.**

Habría que distinguir dos supuestos: primero si el error no afecta a la validez del acuerdo (por ejemplo, por omitirse la indicación de asistencia de un propietario) o si es de tal entidad que si afecta a la validez del acuerdo (por ejemplo, porque la inclusión de su voto convierte un acuerdo aprobado en un acuerdo no aprobado).

En el primer caso, se suele documentar mediante una diligencia que se recoge al final del acta de la Junta en que se ha observado el error, firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente, que deberá ser remitida a los propietarios.

Además, en la próxima Junta deberá incluirse en el orden del día para que sea ratificada la subsanación.

En el segundo caso, se recomienda convocar una nueva Junta General e incluir en el orden del día la nueva votación de ese acuerdo.

**25.- ¿Qué ocurre si el contenido de la redacción del acta difiere de los acuerdos adoptados?.**

El propietario podrá dirigir un escrito al Secretario para que proceda a su subsanación y, en caso contrario, convocar una Junta para incluirlo en el orden del día.

En caso contrario, se podría impugnar el acuerdo, pero teniendo en cuenta que las peticiones anteriores no suspenden el plazo para su impugnación.

**25 bis.- ¿Puede ser causa de remoción del cargo de Administrador la deficiente redacción de las actas?.**

Dependerá de la trascendencia y reiteración o no de la infracción, trascendencia en cuanto a la causación de daños y perjuicios a la Comunidad de Propietarios y reiteración o no, por cuanto que un error puntual no puede conllevar una consecuencia tan drástica como la de la remoción. La SAP Alicante de 15-3-2004 desestimó la demanda de remoción de un AAFD dado que en ningún momento se ha acreditado que esa deficiente redacción de las actas haya causado un perjuicio a la Comunidad.

**IV.- Notificación del acta.**

**26.- ¿Cuál es el plazo de entrega del acta por el Administrador?.**

No viene previsto en el art. 19 LPH, pues sólo fija el plazo de 10 días para el cierre del acta.

**27.- ¿Habría alguna responsabilidad por el Administrador si se retrasa la entrega de forma notoria?.**

Sólo si se justifican perjuicios para la Comunidad de Propietarios o para algún propietario.

**28.- ¿Serían nulos los acuerdos si se entrega el acta transcurridos los 10 días?.**

En absoluto, pues este plazo no afecta a la validez de los acuerdos.



*Colegio de Administradores de Fincas  
de Las Palmas*

**29.- ¿Se exige la fehaciencia en la comunicación de los acuerdos reflejados en el acta?.**

No se exige con tal carácter el art. 19.3, si bien es cierto que en su anterior redacción se exigía el carácter fehaciente.

Tan sólo es necesario la entrega del acta a TODOS los propietarios de acuerdo en el procedimiento establecido en el artículo 9, por lo que no es necesaria que dicha entrega sea por cualquier medio fehaciente, conforme a la STS 22-12-2008, que afirma que *"sólo puede presumirse la práctica de la notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta"*.