

Una de las regulaciones de la vida de las comunidades que mayores modificaciones ha experimentado en la Ley de Propiedad Horizontal ha sido la relativa a la documentación de los acuerdos de la Junta mediante las correspondientes actas.

El acta es el documento que recoge hechos, acontecimientos, declaraciones de voluntad, acuerdos o cualquier otro evento con trascendencia jurídica al objeto de facilitar una prueba fehaciente. El acta contiene un acto jurídico realizado por la persona encargada de su redacción, consistente en reflejar de forma veraz y fiel una realidad exterior en los términos exigidos en cada caso.

La regulación del régimen jurídico de las actas incorporado al Art. 19 L.P.H. dispone los sujetos habilitados para autorizar el acta. Con arreglo a lo dispuesto en el apartado 3º de dicho precepto, el acta debe ser cerrada y consecuentemente autorizada y firmada por el presidente y el secretario, desde su cierre los acuerdos son válidos y ejecutivos. Las normas sobre redacción y firma del acta de la junta son indiscutiblemente imperativas por lo que no cabe -en nuestra opinión- la intervención de sujetos diferentes.

El cargo de secretario sólo podrá recaer -por imperativo legal Art. 13.5 y 6- en un propietario o en el administrador externo, esto es, en persona física con "cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones, como son los Administradores de Fincas".

El cierre del acta no es otra cosa que la conclusión definitiva de la misma y el momento en que se perfecciona plenamente la condición del acto jurídico. La eficacia del acta no precisa de aprobación posterior por la junta de propietarios, salvo en los supuestos de subsanación, por lo que el cierre tiene lugar simplemente con la firma de los sujetos autorizantes del documento. A partir de este momento, sin necesidad alguna de acto aprobatorio, los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario (Art.19.3).

Según el último párrafo del apartado 3º del Art.19, serán subsanables únicamente ciertos errores en las actas, esto es, nunca los que se refieran a cuestiones esenciales (acuerdos adoptados y mayorías alcanzadas). Si algún propietario al que se ha notificado el acta de la reunión detecta un error o defecto subsanable (falta de orden del día, relación de propietarios privados de derecho de voto, etc.) podrán denunciar el supuesto error al presidente, al secretario o ambos. Estos, una vez constatado dicho error, podrán rectificarla y volverla a remitir a todos los propietarios, tomando la precaución de que todo ello acontezca antes de la siguiente reunión de la Junta.

En algunas ocasiones se nos presenta el problema de que el presidente no ha firmado el acta por estar fuera del domicilio de su localidad, o se niega a firmar por diferir en el contenido redactado por el secretario; a estos efectos la doctrina de la jurisprudencia se está pronunciando a favor de que el secretario envíe el acta a los propietarios con su firma y la salvedad que proceda sobre las circunstancias del presidente, así no se paralizará la ejecución de los acuerdos adoptados.

El acto de ejecutividad de los acuerdos es al cierre del acta, esto es, firma del presidente

Las actas: redacción, cierre, subsanación y validez

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 22-7-2017

saliente y el secretario, aunque si no firmara uno de ellos, tampoco se puede paralizar la vida comunitaria, y consecuentemente sin ese cierre estaría legitimado el nuevo presidente nombrado para firmar en la cuenta bancaria de la comunidad, y así cualquier otro tipo de acuerdo que por relevancia e importancia deban de tener constancia los no asistentes a la junta, y como ejemplo, la liquidación de la deuda y el proceso judicial contra los morosos. En definitiva, un acta sin firmar por el presidente saliente con la observación de los motivos es igualmente ejecutable, dado además que lo que hay que aportar al banco para el cambio de firma de la cuenta o procesos de reclamación, es la certificación del acuerdo con el Vº Bº del nuevo presidente.

Por otro lado, hay entidades bancarias que exigen el acta de la junta para el cambio de firma de las personas autorizadas, pero en ningún caso puede ser exigible ya que contiene datos de carácter privado.