



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

El acta de una junta de propietarios es una pieza importante del funcionamiento de una comunidad, al tiempo que una fuente habitual de conflictos cuando se pretende convertir en una transcripción literal y exhaustiva de todo lo dicho, pedido o entregado durante la reunión.

El art. 19.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) fija un contenido mínimo que es el que debe constar para entenderla válida y completa, recogiendo la doctrina y jurisprudencia que debe expresar con claridad el contenido del acuerdo y el resultado de la votación, y que la omisión de datos solo será realmente crítica cuando impida comprobar si se alcanzó o no la mayoría exigida para el acuerdo tratado.

Parece relevante señalar que la doctrina jurisprudencial viene insistiendo reiteradamente que el acta no es un requisito “constitutivo” del acuerdo, sino un medio de prueba, y por tanto no debe interpretarse con un formalismo que termine convirtiendo defectos de redacción o de detalle en nulidades automáticas.

Un error muy frecuente entre los asistentes a las juntas es exigir al secretario que el acta refleje el debate completo, como si fuera una transcripción taquigráfica, recordando los juzgados y tribunales que lo realmente relevante es que el acta permita conocer la voluntad real de la comunidad expresada en la junta de propietarios (órgano soberano de decisión). Por lo tanto, lo importante es plasmar la voluntad de ésta manifestada a través de las votaciones y alcanzada o no por las mayorías exigidas por la ley, por lo que el secretario en modo alguno no está obligado a incorporar todas las intervenciones,

matices, réplicas o discusiones, sino a documentar lo estrictamente necesario para entender qué se sometió a decisión, qué se decidió y con qué resultado, salvando siempre el derecho de quienes salvaron su voto o se opusieron a impugnar el acuerdo (AP Madrid, sec. 20ª, S 19-03-2007, nº 183/2007, rec. 746/2005, AP Madrid, sec. 9ª, S 30-01-2023, nº 56/2023, rec. 854/2022, AP Madrid, sec. 12ª, S 11-07-2019, nº 334/2019, rec. 371/2019).

En la práctica comunitaria se utiliza la fórmula “¡Que conste en acta!” para solicitar que se refleje un parecer o una discrepancia, como si dicha intervención debiera constar para pasar a la posteridad. Sin embargo, la jurisprudencia y la doctrina práctica sobre la finalidad del acta impiden convertir esa petición en un derecho ilimitado para imponer al secretario una reproducción literal de cualquier intervención con independencia de su pertinencia para el acuerdo. El acta solo debe recoger lo esencial para identificar el acuerdo, su alcance y su resultado, así como los elementos relevantes para valorar su validez y para articular una eventual impugnación. Por eso, aunque sea recomendable consignar al menos quién vota en contra (por su relevancia para la legitimación impugnatoria), no se colige que toda petición de constancia obligue a insertar en el acta cada intervención que un propietario pretenda introducir.

A mayor abundamiento, junto a las exposiciones orales, es habitual que un propietario intente que se inserte al acta un escrito, oferta, presupuesto o informe, como si su incorporación fuera condición indispensable para acreditar su validez y contenido a futuro. Desde la lógica jurisprudencial, si un documento es verdaderamente determinante para entender el contenido del acuerdo, lo único necesario es identificarlo de forma suficiente y dejar constancia de que se tuvo a la vista de todos a la hora de adoptar el acuerdo, sin convertir el acta en una obra literaria o un escrito de demanda documentada.