MARTÍN BERNAL, José Manuel: *Redacción de actas de las Comunidades de Propietarios.* Ed. Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Madrid, 1994: 160 págs.

En ocasiones quien realiza una recensión se encuentra en un inevitable compromiso. Debe moverse entre la objetividad a la hora de enjuiciar la obra sobre la que se da noticia, y la amistad que le une con el autor del estudio. Por fortuna a veces confluyen y coinciden y hasta se unifican objetividad y amistad con lo que el compromiso se torna placentero y fácil de asumir, como sucede en el presente caso.

Conozco al Profesor Martín Bernal desde hace bastantes años. Se muy bien –todos lo sabemos también– de sus capacidades y de su competencia tanto en el plano docente, como de investigador y de publicista. Son de sobra conocidos sus múltiples estudios monográficos e infinidad de artículos.

Cuando aún se siguen produciendo recensiones de su último trabajo de investigación sobre un tema tan inédito como apasionante titulado «La identificación del Nacido» (Historia y estado actual) publicado en julio del presente año (Edit. Colex, 164 páginas), nos enriquece ahora con un libro eminentemente práctico y de rabiosa actualidad. Desde luego otro de los grandes méritos del Magistrado y Profesor Titular de Derecho Civil, Martín Bernal, es la elección de temas en los que se armonizan con facilidad, la originalidad, la pertinencia y la actualidad.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, dictada por indeclinables exigencias de la realidad social para disciplinar el entonces nutrido conjunto –y en desarrollo progresivo– de edificios habitados en régimen de propiedad horizontal, se reveló tempranamente fragmentaria e insuficiente para dispensar una adecuada protección a los sujetos afectados frente a las innumerables controversias y dificultades, algunas de ellas transidas de extraordinaria complejidad, que se suscitan en el ámbito de esta singular modalidad de condominio.

La monografía que reseño nos acerca a uno de esos aspectos en que la normativa legal se muestra particularmente inope, a pesar de su indudable transcendencia en cuanto atañe a las que son –o debieran ser– fiel reflejo documental de la voluntad expresada por los distintos copropietarios y del designio unitario de la Junta, como «órgano supremo de la comunidad, a la que corresponde el gobierno y gestión de los intereses comunes».

José Manuel Martín Bernal, Profesor Titular de Derecho Civil y Magistrado, nos ofrece en este volumen, ajeno a dogmatismos vacuos, de forma sencilla y sintética pero con análogo rigor científico al que preside sus destacados trabajos anteriores, un estudio que al mismo tiempo sirva de precisa orientación a cuantos conviven en vecindad bajo este régimen, y facilite puntualmente su quehacer profesional a los Administradores de Fincas, señaladamente cuando deban desempeñar la función de Secretarios de la Junta, la de mayor compromiso y complejidad de cuantas enuncia el art. 18 L.P.H.

La obra propiamente dicha se divide en seis capítulos. En el primero, dedicado al contenido, naturaleza y significación de las actas, se abordan los requisitos y menciones mínimas que deben expresar... con aplicación analógica de las normas mercantiles por las sociedades: consignación «a la letra», de la fecha identificación de los asistentes a la Junta, cuotas de participación que representan, los acuerdos que se tomen, votos emitidos, protestas formuladas, en su caso, «y demás pormenores que conduzcan al exacto conocimiento de lo acordado... con constantes alusiones al Derecho italiano. Cierran el capítulo unas sumarias referencias a la ordenación de esta materia en la Ley Federal Suiza de 19 de diciembre de 1963 (art. 712, n/); en el Decreto 67-233, de 17 de marzo de 1967, de la República francesa (art. 33); y a la Wohnungs Eigenturus Gesetz alemana (ss. 20 a 24).

El capítulo II, dedicado al «Tiempo o momento en que ha de redactarse el acta», tras observar la aparente libertad de elección que parecen preconizar el silencio legal y la ausencia de unanimidad en la doctrina, y prevenir frente a los graves inconvenientes y disfunciones derivados de una prolongada dilación, especialmente si se confeccionan partiendo de meros «apuntes» –frente a los que se reacciona–, de nuevo se afirma decididamente la conveniencia práctica de aplicar por analogía las normas societarias, conforme a las cuales el acta debe redactarse y aprobarse al concluir la celebración de la Junta, o en el plazo máximo de quince días (art. 113 L.S.A.).

Le sigue otro capítulo complementario del anterior, en el que se acomete la cuestión relativa al valor constitutivo o meramente probatorio de las actas respecto de los contenidos y acuerdos que incorporan, y la eficacia procesal del Libro de actas. Luego de un minucioso estudio comparado de la normativa y jurisprudencia italianas y española se estima que, como regla, la validez de los acuerdos es independiente de su constancia escrita, se afirma su virtualidad *ad probationem tantum* criterio que sigue mayoritariamente la doctrina patria.

En el capítulo IV se examinan, de forma puntual, los «vicios, sanciones, y responsabilidades del Administrador por la falta o irregular extensión del acta». Se sistematizan las distintas anomalías que en la realidad pueden presentarse, desde las omisiones parciales –yuxtaposición de acuerdos inexistentes o adoptados de forma diferentes a la reflejada, acuerdos incompletos, omisión de manifestaciones de los copropietarios, falta de suscripción, etc.–, hasta la falta absoluta. Excepción hecha del primer supuesto, en que no cabe recurrir a la propia Junta, y del último, en que no procede instar un procedimiento judicial, respecto de los otros se aboga por su corrección por la Junta, el Administrador y, en todo caso, acudiendo a la autoridad jurisdiccional.

Particular consideración merecen las reflexiones dedicadas en el capítulo V, dentro de las limitaciones voluntariamente impuestas a la composición, a la hipótesis en que los Estatutos de la Comunidad contengan prescripciones detalladas sobre la redacción del acta y los efectos aparejados a su inobservancia. En el fondo de la cuestión planteada late la controversia acerca del carácter dispositivo o imperativo de las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, resuelta desigualmente –y aún de modo contradictorio– en las decisiones de nuestro Tribunal Supremo. Finalmente, se analiza esa misma dificultad en relación con las urbanizaciones privadas, la multipropiedad y el Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991.

Se cierra el estudio con el capítulo VI de inferior extensión a los anteriores, aunque no por ello de menor interés, referido al examen de la posible delegalidad de las funciones, límites de la sustitución, acciones y responsabilidades entre el administrador sustituto y el sustituido, cuando concurren circunstancias que el autor describe.

Como abogado que fuí, y como Magistrado que es el autor del libro bien que se nota el conocimiento de los conflictivos temas que ha debido «lidiar» Martín Bernal y respecto de los que se propone acompañar al lector «en una reflexión y ayudarle» en materia tan cotidiana como conflictiva, y que a todos en cuanto que propietarios casi siempre y como comuneros en todo caso nos afecta.

Estoy seguro, conociendo al autor, que en el telar de sus inquietudes y curiosidades intelectuales existirán otros temas que incrementaran próximamente el «acquis» de estudios de la altura y competencia a los que nos tiene acostumbrados. Enhorabuena.

ANTONIO PEDREIRA ANDRADE
Magistrado de la Sala de Civil y Penal
del Tribual Superior de Justicia
de Madrid, y Profesor Adjunto de Derecho Civil (Excedente)