Dispone el Art. 19.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registro de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

Art.19.2 dispone que el acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y lugar de celebración. b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido. c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria. d) 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. e) El orden del día de la reunión. f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, 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.

Y, viene al caso el título de este artículo, lo dispuesto en el apartado 2 f), ya que es una de las cuestiones que más preocupa a los administradores de fincas cuando actúa a su vez de secretario de la Junta de propietarios, por las innumerables situaciones que se crean en el propio acto de la junta.

El expresado 19.2 f) contempla lo que se debe incluir en el acta son los acuerdos adoptados, con indicación de los que votaren a favor o en contra y sus coeficientes de propiedad. Las abstenciones no son necesarias, ni obligatorias su inclusión para la validez del acuerdo, pero lo que suele dar lugar a los mayores problemas, son las peticiones de comuneros que solicitan del secretario que hagan constar determinadas observaciones que presentan en el momento, bien sea verbal o por escrito y entienden de cierta importancia.

A este respecto la Ley de Propiedad Horizontal no admite en precepto alguno que se tengan que hacer constar las observaciones de los asistentes a la junta. Otros piden que se incluya en el acta el texto de un escrito que presentan en ese acto, o que se remita a los propietarios como anexo al acta una carta con sus observaciones, peticiones, etc. y al respecto nada obliga a estas cuestiones, y nada dispone la Ley para su inclusión en el acta, ya que estas peticiones no tienen cobertura legal. La Ley solo determina la inclusión de los acuerdos y lo que fuese relevante para ello (votos y cuotas).

La inclusión de peticiones y escritos, no tienen repercusión positiva alguna para la comunidad ni para los propietarios, ya que estas aportaciones voluntarias tampoco tienen repercusión jurídica para la vida comunitaria, y por contra, algunas veces solo vienen a perjudicar a las partes en cualquier tipo de proceso.

Aceptar estas peticiones, acaban determinando que sean los propietarios los que disciplinan el régimen de la comunidad, en vez de la propia Ley y el asesoramiento legal del administrador, ya que el acta es una de las actividades de más trascendencia en el trabajo del administrador, que no puede terminar convirtiéndose en cúmulo de observaciones, escritos, incluso insultos, amenazas, pues las juntas, algunas veces las carga el diablo, y de nada sirven las inclusiones, y solo vienen a desvirtuar los acuerdos y a complicar la vida entre propietarios y la comunidad.

En otro artículo trataré el tema de determinadas propuestas que algunos quieren que se sometan a votación en el punto de “ruegos y preguntas”. Hay que rechazar la votación de plano, ya que permitirlo sería adoptar acuerdos en contra de Ley, y por ello la importancia de contar siempre con el asesoramiento legal de un Administrador de Fincas colegiado.