

EL ACTA

Hace poco días se me consulto sobre una decisión de aumento de la cuota de gastos comunes en un PH. Lo primero que pedí para examinar la validez del aumento fue el acta de la Asamblea de Propietarios en donde se aprobó el aumento. La persona que hacia la consulta me informó que también la había pedido, pero que la administradora le dijo que ella nunca hace actas y no tenía que darle, pero que el aumento estaba aprobado.

Pareciera una anécdota más, pero la realidad es que en muchos PHs se desconoce la importancia del Acta, ya sea de Asamblea Ordinarias, Extraordinarias o de Junta Directiva. Esto es parte de la mala formación en la materia de que carecen los administradores y muchos propietarios.

Entre las funciones que la ley se asigna al secretario del PH es la de "llevar un libro o registro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y otro de la Junta Directiva."

Guillermo Cabanellas en su diccionarios jurídico dice que el acta "es la relación escrita donde se consigna el resultado de las deliberaciones y acuerdos de cada una de las sesiones de cualquier junta, cuerpo o reunión." Agrega que "en Derecho, el acta viene a ser la reseña escrita, fehaciente y auténtica de todo acto productor de efectos jurídicos."

La asamblea de propietarios está constituida por una cantidad de propietario, en donde cada uno expresa su parecer u opinión sobre determinado punto de vista- La Asamblea será siempre una multiplicidad de partes, pero no así lo que se deja consignado en el acta.

El acta debe ser un resumen de la acontecido en la reunión, de tal forma que un propietario ausente, con su sola lectura quede enterado de lo sucedido y de los elementos más importantes de la reunión. El acta no es una copia fiel de lo que cada propietario ha expresado, es un resumen de lo tratado expuesto sucintamente y de la manera más fiel posible.

Una vez aprobada determinadas resoluciones, el acta deja de ser la expresión de la multiplicidad de propietarios presentes y se convierte en una decisión autónoma a cada uno de ellos. Lo aprobado pasa a ser la voluntad de la Asamblea de Propietarios. Es la voluntad de la persona jurídica denominada Asamblea de Propietarios del PH tal.

Los efectos de las resoluciones aprobadas en el acta son realmente importantes, y no puede dejar de cumplirse, ni a pretexto que no se está de acuerdo o que lo aprobado no es lo que se acordó en la reunión, ni que no se cumplieron las formalidades correspondientes señaladas en la ley.

Las resoluciones aprobadas tienen en mismo efecto que una ley, solo que en este caso es la ley de la Asamblea de Propietarios y obliga a todos sus miembros. Por ello, en el caso de la consulta que se me hizo, esa persona no está obligada a pagar una cuota extraordinaria, ni al aumento de la cuota ordinaria, ni se obliga con la manifestación verbal que le hace la administración, aun cuando ella haya estado en la reunión.

Si una decisión no consta en un acta, esa decisión no es válida. Solo tiene efecto legal lo que conste en un acta, aun cuando lo aprobado lo haya sido por amplia mayoría de los propietarios. El acta tiene efectos aun para los ausentes y también es importante para ellos. Es tan importante el acta que el orden del día que está plasmado en ella beneficia a los presentes y a los ausentes.

La ley señala que "las resoluciones deberán emitirse en un plazo no mayor de tres días calendarios, contados desde la fecha de la reunión." En realidad la ley debió decir que el acta, pues las resoluciones constan en un acta y el acta contiene las resoluciones. A pesar que la ley dice que copia del acta deberá ser entregada por el Secretario o el Administrador a los propietarios que la soliciten, lo correcto es que debe ser entregada a todos los propietarios y colocarse en un lugar visible del inmueble.

Al igual que una ley, el acta puede ser atacada por razones de forma o de fondo. El artículo 53 de la Ley de PH señala los requisitos mínimos de forma que debe contener el acta. La falta de uno de esos requisitos hace anulable el acta.

Por razones de fondo el acta puede ser atacada, por ejemplo, por errores en la convocatoria, la cantidad de propietarios presentes para el quórum, que hayan votados propietarios morosos, que se haya alterado la agenda del día y/o introducir temas distintos a los de la convocatoria; que los poderes hayan sido dado por personas que no son realmente propietarios de las unidades inmobiliarias; que hayan votado personas que no son propietarios.

El acta la firman el Presidente y el Secretario de la Asamblea de Propietarios que para estos efectos hacen las veces de "ministros de fe" de que lo expresado en el acta es fiel realidad de lo acontecido y lo aprobado. Por ello es importante que se deje constancia, como dice la ley, de los propietarios presentes, pues ellos, indirectamente son testigos de fe de lo transcrito y lo aprobado.

La vía para demandar un acta, en caso que algún propietario desee hacerlo, es a través de un juicio sumario. La ley señala que "los casos relacionados con esta ley que deban ser ventilados en la jurisdicción ordinaria se ajustarán a los trámites del proceso sumario..."

Puede darse la situación que un acta legalmente elaborada, que cumpla todos los requisitos de ley sea demandada por uno o más propietarios. Esta situación puede presentarse en caso de un abuso de derecho de parte de la mayoría de los propietarios, cuando esa mayoría establezca privilegios a favor de uno o más propietarios en perjuicio de otros, en violación a la ley y a los principios de la propiedad horizontal. La minoría de los propietarios en este supuesto, pueden demandar la nulidad del acta, cuando las decisiones de esa mayoría vulnera sus derechos.