

ADMINISTRACION

CONTRATACION

¿QUIEN LO CONTRATA?

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:

(1) ...

(2) El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento. ...

POR CUANTO TIEMPO

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, estos nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales.

QUE TIPO DE CONTRATO

MANDATO

"Debe quedar claro que, no empece la existencia de un contrato entre el Agente Administrador y el Consejo de Titulares, la relación ente el Consejo de Titulares, la relación entre el Consejo, como parte contratante y el Agente no es la del contrato de trabajo. La disposición clara del citado artículo 38, inciso (b), § 1293b (b), coloca al Consejo de Titulares en una posición similar a la de un mandante, quien puede en cualquier momento dar por terminado el mandato.

Cont.

Si el cargo de director, que sólo puede recaer en un titular, está constantemente a merced del Consejo de Titulares, con más razón aún la subsistencia en el cargo de Agente Administrador dependerá de la confianza que el Consejo deposite en la persona que lo ocupe. Siendo un cargo de estricta confianza del Consejo, el Agente Administrador no podrá reclamar ninguna remuneración que sea la correspondiente a los servicios ya prestados."

Michel Godreau, El Condominio

CONFIRMADO

Colón Ortiz v. Asociación de
Condómines Borinquen Towers I

2012 TSPR 102

QUIEN PUEDE TERMINAR LA CONTRATACION

El Consejo de Titulares

Art. 38 (b)

(b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.

¿PUEDE LA JUNTA
DE DIRECTORES?

NO

ARTICULO 38-D (K)

(K) Relevar de sus funciones al Agente Administrador por justa causa. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo para informar de dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.

CUALES SON SUS FUNCIONES

LAS QUE LE DELEGUE LA JUNTA DE
DIRECTORES O LE IMPONGA EL
REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

EL CONTRATO

- ◉ Comparecencia de las partes por persona autorizada (no asociación)
- ◉ Establecer las funciones incluidas en el pago mensual
- ◉ Establecer las funciones no incluidas y su costo
- ◉ Establecer cuantía a pagar y cuando vence el pago
- ◉ Cumplir con los seguros requeridos

CLAUSULAS RECOMENDADAS

- Prohibición de que el condominio contrate a sus empleados una vez se termine el contrato.
- Cláusulas con beneficios adicionales (gastos a ser reembolsados, vacaciones, días por enfermedad, etc.)
- Días feriados que observará la compañía de administración

cont.

- Dirección a donde se notificarán cartas (ambas partes)
- Cláusula de salvedad (en caso de que se declare una cláusula nula el resto del contrato será vigente)
- Renovación del contrato por término igual al contratado

CLAUSULA PENAL

- ESTABLECER EN EL CONTRATO UNA CLAUSULA QUE INDIQUE QUE SI EL CONTRATO ES TERMINADO ANTES DE VENCER EL TERMINO SE TENDRA QUE PAGAR LA SUMA DE \$\$\$\$\$\$.

ESTO ESTA PERMITIDO

En el caso antes citado se indicó que no solamente el contrato puede incluir beneficios como vacaciones, bono de navidad y otros. También puede incluir una penalidad por la terminación del contrato sin justa causa.

EN EL CASO SE INDICA LO SIGUIENTE:

"Por consiguiente, el "agente administrador" que es despedido antes del término estipulado en su contrato no tendrá derecho a compensación por los salarios dejados de percibir, pero sí a los salarios por trabajo ya realizado y cualesquiera otros beneficios debidos bajo la relación contractual particular, salvo que el contrato disponga otra cosa."

CLAUSULA SUGERIDA

- Este contrato solamente podrá ser terminado antes del vencimiento del mismo por el Consejo de Titulares.
- En caso de que el Consejo de Titulares determine que este contrato sea cancelado y/o terminado antes de su vencimiento, sin justa causa, el Consejo de Titulares vendrá obligado al pago de una compensación de _____.



Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

www.lcdoriveraruiz.com

(787) 767-4279

(787) 603-3047