

CONVOCATORIAS

REQUISITOS Y PROBLEMAS

POR QUE CONVOCAR

Se convoca para que el Consejo de Titulares tome decisiones.

El Consejo de Titulares es la autoridad suprema en el condominio. Artículo 38 de la Ley de Condominios

QUE DECISIONES TIENE QUE TOMAR EL CONSEJO DE TITULARES

Artículo 38

- Elegir a los miembros de la Junta de Directores
- Elegir al agente administrador
- Remover de sus puestos a los miembros de la Junta de Directores y al agente administrador
- Aprobar obras extraordinarias y mejoras

Cont.

- Aprobar derramas para estas obras
- Aprobar retiros de la cuenta de reserva
- Aprobar el presupuesto
- Aprobar el estado de cuentas del año fiscal
- Imponer una cuota especial al titular que haga uso intenso de cualquier elemento común o al titular que por el uso designado de su apartamento ocasione gastos comunes mayores
- aprobar suspensión de barreras arquitectónicas
- Aprobar enmiendas al reglamento

Cont.

- Ordenar la susensión de servicios cuando se adeuden dos o más plazos de las cuotas de mantenimiento

Art. 2

Cambiar el destino y uso de cualquier área en el condominio según establecido en la escritura matriz.

Art. 3

Designar un área como anejo de un apartamento

Cont.

Art. 11-A

- Aprobar la venta de un elemento común procomunal

Art. 14

- Aprobar la instalación de equipos en el techo y áreas comunes del condominio para el beneficio de uno o más titulares

Art. 14 -A

- Aprobar el sortear estacionamientos y su forma
- Aprobar que se estacionen en áreas de rodaje
- Aprobar la construcción o habilitación áreas adicionales para estacionamiento

Art. 15

- Aprobar cambios a la fachada

Art. 17

- No permitir que un titular realice, a su costo, obras necesarias o urgentes en áreas comunes

Cont.

Art. 18

- Aprobar la construcción de nuevos pisos, sótanos u obras que afecten la seguridad, solidez y conservación del edificio

Art. 42

- Elegir a los miembros del Comité de Conciliación

Art. 43

- Aprobar el seguro para el condominio

A QUIEN LE TOCA PREPARAR LA CONVOCATORIA

El Artículo 38-A de la Ley de Condominios es el que establece los requisitos de la convocatoria. En el mismo se indica que convocarán las siguientes personas:

- Presidente
- Una mayoría de los miembros de la Junta de Directores
- Una quinta parte de los titulares
- Titulares que representen el 20% de los por cientos de participación

REQUISITOS DE LA CONVOCATORIA

- Tiene que estar firmada por los que convocan
- Tener los asuntos que se van a tratar
- Tener la hora, lugar y día de la asamblea
- Notificarse conforme a la ley

REQUISITOS DE NOTIFICACION

- En asambleas ordinarias o anuales tiene que notificarse por lo menos 10 días antes.
- En asambleas extraordinarias notificar con suficiente antelación
- Notificar por correo certificado a la dirección que hayan designado el titular que no resida en su apartamento.
- Al que viva en su apartamento se le notifica por debajo de la puerta.

ERRORES QUE HE VISTO

PONER ASUNTOS EN LA AGENDA QUE NO CORRESPONDEN COMO LOS SIGUIENTES:

- Aprobación de la agenda
- Asuntos que no están claros
- ASUNTOS NUEVOS ???????

OTROS ERRORES

- Entre la primera convocatoria y la segunda no hay 24 horas
- Se establece como quorum la mitad mas uno de los titulares
- Se hacen explicaciones incorrectas de los proxies
- Citar la Ley de Condominios como la Ley 103
- No incluir elección de Comité de Conciliación en agenda de asamblea anual
- No acompañar documentos requeridos (asamblea anual y cuando hay derramas o aumentos de cuotas)

QUORUM

Art. 38-C

Es una tercera parte de los titulares o una tercera parte de los titulares que a su vez representen una tercera parte de los por cientos de participación

Art. 39

Aquellos titulares que adeuden tres o más plazos de cuotas de mantenimiento no tienen derecho al voto y tampoco cuentan para quorum

CONTROLES EN LA ASAMBLEA

Registro de firmas (quién firma)

Identificación de los presentes (tarjetas o cintas)

Procedimientos parlamentarios

MINUTA O ACTA

ART. 38-C

CONTENIDO

- Lugar, fecha y hora de la reunión
- Asuntos propuestos
- Titulares presentes con nombre y % de participación
- Forma en que fue convocada
- Texto de las resoluciones adoptadas y los votos a favor y en contra
- Explicación de los votos o declaraciones en caso de que el titular lo quiera hacer constar



Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

www.lcdoriveraruiz.com

(787) 767-4279

(787) 603-3047