ACTA DE LA ASAMBLEA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO [NOMBRE]

Condominio en República Dominicana (Ley 5038, Ley 108-05) · _____

Nombre y dirección del condominio

Reglamento registrado: sí / no (datos de inscripción en el Registro de Títulos)

Número de votos de cada unidad y total de votos (como figuran en el reglamento)

Lugar, fecha y hora de la asamblea

Convocada por (nombre y cargo) y forma de la convocatoria (la del reglamento o, si calla, la del art. 25 o la del art. 30)

Administrador en funciones (nombre y fecha de su designación)

Qué dicen los textos (Ley 5038, arts. 12, 25, 26, 30, 32 y 33; Ley 108-05, art. 124)

- ☐ Las resoluciones obligan cuando las toma la mayoría de votos de todos los interesados, en asambleas debidamente convocadas; los votos de cada propietario son proporcionales a la importancia de sus derechos y los fija el reglamento (art. 12; art. 21, 2).
- ☐ Para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento se requiere «una mayoría de las tres partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos» (art. 12); la fracción no está explicada en el texto.
- ☐ Si el reglamento calla, el art. 25 permite que cualquier propietario convoque con tres días de anticipación, por aviso en un periódico de circulación nacional y carta certificada a cada propietario, con el objeto de la reunión; el administrador convoca por circular por cartas certificadas o por aviso en un periódico de circulación nacional, con tres días por lo menos de antelación (art. 30).
- ☐ Preside la persona que se designe en cada asamblea y el administrador es el secretario, salvo que el reglamento disponga otra cosa (art. 30).
- ☐ Cualquier propietario puede hacerse representar por otro propietario o por un tercero, aun si el reglamento dispone lo contrario (art. 26); los propietarios de una misma unidad designan un solo representante (art. 27).
- ☐ Los gastos ordinarios siguen el presupuesto que los propietarios aprueban cada año, y la cuota de cada propietario se hace en el acta (art. 32). Las cuotas no pagadas las fija la asamblea con una declaración del administrador, que se comunica por acto de alguacil al deudor; la copia del acta certificada y legalizada es título suficiente para inscribir el privilegio (art. 33).

Asistentes y votos

N.º	Propietario o representante (nombre y poder)	Unidad	Número de votos de la unidad	Firma
1				
2				
3				

N.º	Propietario o representante (nombre y poder)	Unidad	Número de votos de la unidad	Firma
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Votos presentes

Concepto	Dato
Total de votos del condominio (suma de los votos de todas las unidades)	
Propietarios presentes o representados (cantidad)	
Votos que representan los presentes	
Hora de inicio de la asamblea	

Lo que los textos no dicen (consulte a su abogado)

1. Quórum o segunda convocatoria: _____. No encontramos regla en la Ley 5038: el art. 12 habla de la mayoría de votos de todos los interesados; consulte a su abogado qué se hace si asisten pocos propietarios.
2. Contenido del acta, plazo para firmarla, libro de actas y si debe notariarse: _____. El art. 32 dice que la cuota de cada propietario consta en el acta, el art. 29 pone los registros de actas a cargo del administrador y el art. 30 da fe a las copias y certificaciones firmadas por el administrador y visadas por quien presidió; no encontramos más regla. La copia certificada y legalizada que sirve para inscribir el privilegio es la del art. 33.
3. Forma del poder y límite de poderes por persona: _____. El art. 26 permite la representación, pero no dice su forma.
4. Convocatoria por correo electrónico o mensajería, y asamblea virtual: _____. No encontramos regla: el aviso que prevén los arts. 25 y 30 es por periódico y/o carta certificada.
5. Presidente y secretario de esta asamblea: _____ (art. 30).

Orden del día

1. Constatación de la convocatoria y de los votos presentes; designación del presidente y del secretario (art. 30). Presidente: _____. Secretario: _____.
2. Informe del administrador y aprobación del presupuesto anual de gastos ordinarios (art. 32). Total aprobado: _____. Período: del _____ al _____.
3. Cuota de cada propietario, en esos gastos y en los demás (art. 32): véase la tabla de cuotas. El porcentaje de contribución es el del reglamento (art. 4; art. 21, 3).
4. Estado de las cuotas no pagadas: declaración del administrador con los detalles y comprobantes, y fijación de lo que debe cada propietario (art. 33): véase la tabla de cuotas no pagadas.
5. Designación o confirmación del administrador y bases de su remuneración (art. 21, 4). Administrador designado: _____.
6. Si corresponde, sustitución o modificación del reglamento (arts. 10 y 12): artículos modificados _____; el reglamento modificado se registra en el Registro de Títulos con el acta del consorcio y las firmas legalizadas por un notario (Reglamento General, art. 116).
7. Si corresponde, obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio, que requieren el consentimiento de todos los propietarios salvo disposición contraria del reglamento (art. 8): _____.
8. Otros asuntos: _____.

Cuota de cada propietario aprobada (art. 32)

Unidad	Propietario	Porcentaje de contribución (reglamento)	Cuota aprobada	Período
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Cuotas no pagadas fijadas por la asamblea (art. 33)

Unidad	Propietario deudor	Cuotas adeudadas (meses o conceptos)	Monto adeudado	Comprobantes que lo respaldan
1				

Unidad	Propietario deudor	Cuotas adeudadas (meses o conceptos)	Monto adeudado	Comprobantes que lo respaldan
2				
3				
4				
5				
6				

Resoluciones adoptadas

N.º	Asunto y texto de la resolución	Votos a favor	Votos en contra	Abstenciones	¿La mayoría de los votos de todos los interesados? sí / no
1					
2					
3					
4					
5					
6					

Cierre del acta

1. Terminado el orden del día, se levanta la sesión a las ____ horas.
2. Firman el presidente y el secretario de la asamblea (el administrador, salvo disposición del reglamento). Las copias y certificaciones firmadas por el administrador hacen fe respecto de los propietarios y de los terceros, salvo disposición contraria del reglamento, siempre que estén visadas por el que presidió la asamblea o, a falta de éste, por uno de los propietarios presentes (art. 30).
3. Para inscribir el privilegio por cuotas no pagadas, la copia del acta se certifica por el administrador y se legaliza por un notario (art. 33). Notario, fecha y número: _____.

Presidente de la asamblea

Nombre, firma y fecha

Secretario de la asamblea (el administrador, salvo disposición del reglamento)

Nombre, firma y fecha

Notario público (legalización de la copia, si corresponde)

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en la Ley 5038 (1958) y en los arts. 100 a 102 y 124 de la Ley 108-05, leídos el 24 de noviembre de 2026 en las copias de la Dirección General de Impuestos Internos, y solo vale para condominios de República Dominicana; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo que esos textos no regulan queda en blanco con la nota «consulte a su abogado». Consulte a su abogado antes de usarlo.