ACTA DE LA JUNTA: CESE O NO RENOVACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR

Comunidad de propietarios del inmueble sito en _____

Comunidad de propietarios: nombre y dirección del edificio

Fecha, hora y lugar de la junta (extraordinaria o ordinaria)

Quién convoca: el presidente o, en su defecto, los promotores de la reunión (LPH, art. 16.2); indique si se celebra a petición de la cuarta parte de los propietarios o de quienes representen al menos el 25 % de las cuotas (LPH, art. 16.1)

Convocatoria (primera o segunda) y fecha de las citaciones (LPH, art. 16.2)

Presidente y secretario (o quien ejerza sus funciones)

Administrador que cesa (nombre o razón social, NIF)

Administrador que se nombra (nombre o razón social, NIF)

Condición del nuevo administrador: propietario, o persona con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida (LPH, art. 13.6)

Tipo de acuerdo (marque uno)

☐ Cese antes de la expiración del mandato: junta convocada en sesión extraordinaria (LPH, art. 13.7)

☐ No renovación al terminar el plazo del nombramiento, que es de un año salvo que los estatutos dispongan lo contrario (LPH, art. 13.7)

Asistentes, cargos y propietarios representados, con sus cuotas (LPH, art. 19.2.d)

N.º	Vivienda o local	Asistente y cargo	Propietario representado (si procede)	Cuota de participación (%)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

N.º	Vivienda o local	Asistente y cargo	Propietario representado (si procede)	Cuota de participación (%)
11				
12				

Propietarios privados del derecho de voto por no estar al corriente en el pago (LPH, art. 15.2)

N.º	Vivienda o local	Propietario	Cuota de participación (%)
1			
2			
3			

Orden del día (LPH, art. 19.2.e)

1. Cese o no renovación del administrador actual (LPH, arts. 13.7 y 14.a).
2. Nombramiento del nuevo administrador (LPH, arts. 13.6 y 14.a) y condiciones de su contrato.
3. Entrega de la documentación y de las cuentas de la comunidad por el administrador saliente.
4. Autorización al presidente para firmar el contrato con el nuevo administrador.

Acuerdos

1. Cese o no renovación (según el tipo marcado arriba). Cese: la junta, convocada en sesión extraordinaria, remueve de su cargo al administrador _____ antes de la expiración del mandato (LPH, art. 13.7), con efectos desde el ____ . ____ . _____. No renovación: la junta acuerda no renovar al administrador _____ al terminar su nombramiento, el ____ . ____ . _____. Motivo (opcional): _____.
2. Nombramiento. La junta nombra administrador a _____ (LPH, arts. 13.6 y 14.a), con las funciones del art. 20.1 de la LPH y las demás atribuciones que le confiera la junta: _____.
3. Plazo del nombramiento: _____. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hace por el plazo de un año (LPH, art. 13.7).
4. Contrato. Las condiciones (honorarios, duración, preaviso y servicios incluidos) son las del contrato que firma el presidente, que ostenta la representación de la comunidad (LPH, art. 13.3), con la autorización de la junta: _____.
5. Entrega. Se pide al administrador saliente que entregue, a más tardar el ____ . ____ . _____, al nuevo administrador y al presidente la documentación de la comunidad (LPH, art. 20.1.e): libros de actas, cuentas y justificantes, contratos con proveedores, relación de propietarios y de sus domicilios para notificaciones, y las llaves y claves de la comunidad.

Funciones de secretario (marque una; LPH, art. 13.5 y 13.6)

☐ Las ejerce el nuevo administrador (secretario-administrador)

☐ Las ejerce el presidente

☐ Las ejerce otra persona: _____

Mayoría aplicada

1. Mayoría exigida y precepto en que se apoya (confirmar con el administrador o con un abogado): _____

Votación (LPH, art. 19.2.f)

Voto	Número de propietarios	Cuota de participación (%)
A favor del cese		
En contra del cese		
A favor del nombramiento		
En contra del nombramiento		
Abstenciones		

Cierre del acta

1. El acta se cierra con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos son ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario (LPH, art. 19.3). Se remite a los propietarios de acuerdo con el procedimiento del art. 9 de la LPH.
2. El acta se transcribe en el libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad (LPH, art. 19.1).

Aceptación del cargo por el nuevo administrador (puede firmarse en documento aparte)

El presidente

Nombre y apellidos, firma, fecha y lugar

El secretario (o quien ejerza sus funciones)

Nombre y apellidos, firma, fecha y lugar

El modelo de Unitify es orientativo y no es un formulario oficial: en el texto de la ley que hemos leído no figura ningún modelo oficial. En el texto de la LPH que hemos leído no figuran una mayoría concreta para cesar y nombrar al administrador ni un plazo de entrega de documentos. Es un modelo para comunidades que se rigen por la LPH, es decir, fuera de Cataluña; en Cataluña rige el libro quinto del Código civil de Cataluña. Revíselo con su administrador de fincas o con un abogado.