

Información general sobre poderes

El propietario de una unidad de condominio o de cooperativa puede utilizar un poder para votar sobre un tema en caso de no poder asistir a la reunión en que se decidirá sobre el mismo. El poder se otorga a la persona con quien se cuenta que asistirá a la asamblea (el apoderado) en reemplazo del propietario ausente y que actuará en su nombre.

El propietario de la unidad que tiene pensado asistir a la asamblea mediante un poder deberá asegurarse que la persona a quien se lo confió asista a la misma y entregue el poder a la asociación. (Muchas asociaciones solicitan a los apoderados que entreguen el poder a la secretaria de la misma antes de comenzar la asamblea. El propietario de la unidad debe consultar los estatutos y el acta de constitución de la asociación.) Es aconsejable que el dueño de la unidad, o el apoderado, o ambos, se queden con una copia del poder que fue entregado a la asociación.

Poder General c/ Poder Limitado

Un poder limitado es aquel por el cual el propietario ha especificado de qué manera el apoderado tiene que votar sobre un asunto específico. Con un poder limitado, el apoderado no puede decidir cómo se emitirá el voto del propietario, y este voto deberá ser contado como se indica en el poder limitado. Por otra parte, un poder general, casi siempre indica que el propietario ha autorizado al apoderado para que asista a la asamblea y actúe en su nombre. El portador de un poder general puede usar su propio criterio en lo que se refiere a cómo votar en los asuntos que se tratan en la reunión. Sin embargo la Ley de Condominios y de Cooperativas prohíbe a los portadores de poderes generales que voten sobre determinados temas. Los poderes limitados se requieren para: (1) votar o rechazar reservas o evaluar reservas que puedan ser menos que suficientes; (2) votar una enmienda a reglamento del condominio (a excepción de las cooperativas), al acta de constitución o a los estatutos; (3) votar para reducir los requisitos de informe financiero al final del año; (4) votar en cualquier otro asunto cuando la Ley de Condominios o la Ley de Cooperativas requieren o permiten específicamente el voto. Aunque los poderes generales pueden no ser contabilizados para dichos asuntos, pueden serlo a los fines de establecer un quórum en la asamblea en donde se tratan los mismos.

Los poderes limitados deben ajustarse sustancialmente al modelo adoptado por la División de Venta de Tierras, Condominios y Casas Móviles. El formulario BPR 33-033 puede encontrarse en el sitio de internet de la División.

Instrucciones para el Formulario de Apoderado Limitado

Responsabilidades de la asociación

1. Completar el nombre del condominio o cooperativa, la fecha y hora de la reunión, y el lugar en donde se celebrará.
2. Completar el nombre y/o cargo de un funcionario o director que actuará como apoderado en el caso de que ningún otro apoderado sea nombrado por el votante.
3. En la sección para poderes limitados, escribir claramente el asunto o tema para el cual el propietario pueda indicar emitir un voto, ya sea a favor o en contra.
4. Otorgar instrucciones al votante en lo que se refiere al cumplimiento del poder.

Responsabilidades de los propietarios de las unidades

1. Si ya no está indicado en el poder, escribir el número de su unidad.
2. En el lugar adecuado, imprimir el nombre de su apoderado designado. Si no nombra a ninguno, su voto será emitido por el funcionario o director designado en el formulario.
3. En el área de poderes generales, decida si desea o no que su apoderado determine cómo emitir su voto en otros temas que no sean los enumerados en los poderes limitados. Si elige hacerlo, marque el espacio correspondiente otorgando ese poder.
4. Lea los asuntos en el área de poderes limitados y marque si vota a favor o en contra de cada uno.
5. Firme y ponga la fecha en el formulario y entrégueselo al apoderado designado o devuélvalo a la asociación.