**Carta de reclamo a la administradora o Junta por mala administración del condominio**

**Ciudad\_\_\_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_del año 2017**

**Señores**

**ADMINISTRADORA  LA PIRATA, C.A.**

**(Señalar su dirección postal o fiscal)**

**Ciudad.-**

Nosotros, los abajo firmantes, miembros principales  y suplentes de la **JUNTA DE CONDOMINIOS DE LAS RESIDENCIAS XXXXXXX**, inmueble administrado por ustedes desde \_\_\_\_\_\_, por medio de la presente  nos dirigimos a ustedes en la oportunidad de señalarles que estamos en total desacuerdo en la forma como vienen administrando y ejecutando el mandato de administración que la asamblea de propietarios le confió en esa fecha. En reiteradas oportunidades hemos enviados cartas a la Ejecutiva de la Cuenta de nuestro condominio señalándoles las inconformidades por el servicio que nos prestan y que resulta en un incumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas en el contrato de servicios que suscribimos con ustedes en fecha \_\_\_\_\_, además del incumplimiento de las obligaciones legales señaladas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal de Venezuela (indicar aquí las normas y legislación de cada país) y sin que a la fecha ustedes hayan tomado las medidas oportunas para realizar sus actividades conforme a lo que señalan los anteriores estamentos o instancia. De manera pues, que en esta oportunidad pasamos a resumir sus acciones y omisiones que le dan contenido y vigencia a su dispraxis profesional en las siguientes conductas, actividades, errores y violaciones a la ley, siendo ellas, a saber:

1. No realizan la cobranza o la recaudación de los gastos comunes de forma oportuna, contribuyendo a la mora de los propietarios, lo cual nos impide pagar oportunamente los bienes o servicios que requiere nuestra comunidad; mal poniendo nuestra credibilidad ante nuestros proveedores que tienen mucho tiempo trabajando con nosotros.
2. No reflejan el pago oportuno que hacen los propietarios de sus recibos mensuales, por lo que muchos se molestan al aparecer en las listas de morosos cuando no lo están.
3. No pagan oportunamente los servicios básicos del edificio y hemos sufrido cortes de los mismos.
4. No pagan oportunamente el salario de la conserje, razón por la cual ella está totalmente desmotivada hacia el trabajo y además nos expone permanentemente a reclamaciones legales laborales.
5. No visitan ni inspeccionan el inmueble para verificar la realización de los actos de conservación y de mantenimiento, tal y como lo ordena la ley.
6. No nos entregan los recursos del fondo de reserva cuando lo hemos exigido para realizar reparaciones y actos de conservación del edificio; lo que nos ha causado que hemos perdido la oportunidad de buenos precios con nuestros proveedores y el consecuente deterioro de la infraestructura del edificio.
7. No asisten a las reuniones de la Junta de Condominio ni de las asambleas de propietarios; por lo que no contamos con ninguna asesoría legal ni especializada como se suponía que ocurriría, tal y como nos lo ofrecieron al momento de contratar sus servicios.
8. Le hemos dado el poder especial y las autorizaciones de ley para demandar a los propietarios morosos y no lo han hecho; ni sus abogados nos dan razón de absolutamente nada sobre esta materia.
9. No entregan la conciliación de las cuentas bancarias del condominio mensualmente, a pesar de nuestras constantes solicitudes.
10. No han rendido cuenta anual de su gestión como manda la ley; por lo que no han presentado ni el estado de resultado ni el balance general correspondiente al último período de su gestión.
11. **(COLOCAR TODA LA LISTA DE RECLAMO SEGÚN EL CASO).**

Todo lo anterior nos viene generando una serie de problemas y daños económicos que como comunidad de copropietarios no estamos dispuestos a seguir tolerando, por lo que les solicitamos la expresa renuncia al mandato de administración que vienen ejerciendo. En caso de no hacerlo a más tardar para la fecha \_\_\_\_\_\_\_ **(NOTA: NO DARLE MÁS DE UNA SEMANA PARA RECIBIR LA RENUNCIA DE LA ADMINISTRADORA)**nos reservamos el derecho legal de convocar de inmediato a la Asamblea de Propietarios de acuerdo a lo señalado en el artículo 18 de la Ley ejusdem; y por supuesto, el ejercicio de las acciones legales para reclamar ante los órganos competentes los derechos que sabemos que nos asisten. Les pedimos con esta carta la entrega inmediata de los Libros de Actas de Asamblea y de Junta, así como todos los efectos contables y administrativos que corresponden a nuestro condominio. Designamos al abogado **RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**; inscrito ante el **Inpreabogado bajo el número: 40.236**, para que nos represente y asista en la firma del Acta de Entrega de Efectos Contables y Administrativos (finiquito).

Agradeciendo firmar la copia de esta esta carta como acuse de recibo de la misma y sin más a que referirnos por los momentos, nos suscribimos de usted.

Atentamente,

**AAAAAA    BBBBB     CCCCC     DDDDD      EEEEE     FFFF**

Y de acuerdo con esta misiva siguen la firma de los siguientes propietarios:

**NOTA: IDENTIFICARLOS CON NOMBRE, APELLIDOS, CÉDULA DE IDENTIDAD, APARTAMENTO, ALÍCUOTA Y FIRMA. RECOMENDAMOS ELABORAR UN CUADRO PARA TALKES EFECTOS)**

**RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**

**Inpreabogado: 40.236**

**Vendedor de Servicios Jurídicos, de Consultoría y Coaching para Comunidades Inmobiliarias**