

Fiscal General del Estado de Nueva York Letitia James

Querido neoyorquinos,
Los propietarios de apartamentos cooperativos son tanto accionistas como inquilinos de la misma corporación. Esa empresa se rige por un Consejo de Administración, elegido por sus accionistas. Es una única y a veces complicada relación, una que puede llegar a ser difícil cuando surgen problemas entre vecinos, o accionistas y miembros del junto.



Al tratar de resolver los problemas, es importante entender el papel que el Consejo de Administración asume y donde ellos obtienen su autoridad. Este folleto ayuda a los accionistas saber más sobre cómo manejar los conflictos y preocupaciones. Usted puede encontrar más información acerca las leyes que rigen las cooperativas y condominios en nuestra página: www.ag.ny.gov/bureau/real-estate-finance-bureau.

Recuerde, los miembros de las juntas cooperativas son otros accionistas que usualmente están sirviendo sin pago. Ellos generalmente quieren resolver problemas y mantener la paz en la cooperativa, y trabajarán para resolver los problemas.

La oficina del Fiscal General trabaja para proteger los derechos jurídicos y civiles de neoyorquinos en muchas capacidades. Por favor contáctenos si podemos ayudarles.

Atentamente,

Letitia James



Oficina del Fiscal General
del Estado de Nueva York
El Buró de Finanzas de Bienes Raíces
28 Liberty Street
New York, N.Y. 10005
212-416-8122
www.ag.ny.gov/bureau/real-estate-finance-bureau

RECURSOS

Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York
(Office of the NYS Attorney General)
El Buró de Bienes Raíces y Finanzas
(Real Estate Finance Bureau)
28 Liberty Street
New York, NY 10005
212-416-8122
www.ag.ny.gov/bureau/real-estate-finance-bureau

Asociación Nacional de Viviendas Cooperativas
(National Association of Housing Cooperative)
1444 I Street, N.W.
Suite 700
Washington, D.C. 20005
202-737 0797
www.coophousing.org

Consejo de Cooperativas y Condominios de NY y la Ciudad
(Council of NY Cooperatives & Condominiums (CNYC))
250 West 57th Street
Suite 730
New York, NY 10107
212-496-7400
www.cnyc.com

Federación de Nueva York Viviendas Cooperativas
Federation of New York Housing Cooperatives

61-20 Grand Central Parkway Suite C1100
Forest Hills, NY 11375 718-760-7540
www.fnyhc.org

La Federación de Vivienda de Nueva York
The Federation of New York Housing
info@fnyhc.co-op

Junta de Asistencia de Casa Urbana
(Urban Homesteading Assistance Board)
120 Wall Street 20th Floor
New York, NY 10005
212-479-3300
www.uhab.org

Asociación de Abogados del Estado de Nueva York
(New York State Bar Association)
1 Elk Street
Albany, NY 12207
www.nysba.org
518-463 3200

Referidos Directos de Abogados:
(Direct Attorney Referrals)
800-342 3661
lr@nysba.org

Asociación de Abogados de la Ciudad de Nueva York
(New York City Bar Association)
42 West 44th Street
New York, NY 10036
www.abcny.org
212-382 6600
Referidos Directos de Fiscal
(Direct Attorney Referrals)
212 626 7373

JUNTAS DE PROPIETARIOS, ESTATUTOS Y NORMAS

Como Comprender y Tratar con una Junta Directiva de un Cooperativo

[Understanding and Dealing with Co-op Board of Directors]



El Papel de un Consejo de Administración

Algunos antecedentes: Las cooperativas generalmente son establecidas por un patrocinador que presenta un plan de oferta con la Oficina del Fiscal General y luego vende participaciones cooperativas al público. Un Consejo de Administración Cooperativo es elegido por las cooperativas del accionista, según sus estatutos. En la fase inicial de una cooperativa, el patrocinador usualmente posee la mayor parte de las acciones, y por lo tanto controla el Consejo de Administración. En la mayoría de los casos, el Fiscal General requiere que los patrocinadores renuncien su control del consejo después que se venda más del cincuenta por ciento de las acciones, o después que hayan pasado cinco años desde el cierre, cualquiera que ocurra primero.

Un Consejo de Administración en una cooperativa tiene dos básicas obligaciones legales:

- Debe ejercer prudente juicio empresarial en la toma de decisiones;
- Debe seguir las reglas internas de la cooperativa (como se establece en el estatuto, el arrendamiento de propiedad, el certificado de constitución y las reglas de la casa).

Los Estatutos, Arrendamientos, Reglas de Casa

Copias del original estatuto y de arrendamientos (más las reglas de casa, si hay) pueden ser encontradas en el plan de oferta que fue distribuido cuando el edificio primero fue convertido. Es posible que el plan de oferta no esté actualizado y no contenga una versión actualizada de los documentos cooperativos, especialmente si han sido varios años desde que la cooperativa fue formada.

Si usted no tiene una copia de estos documentos, el Consejo de Administración, el agente de control, u otro accionista se los pueden proporcionar. Los estatutos y arrendamiento de propiedad expondrán términos cruciales, incluyendo:

- El momento oportuno, conducta, y notificación de las juntas de accionistas anuales y las elecciones al consejo.
- Cuantos asientos el patrocinador puede tener en el Consejo de Administración y cuando el patrocinador debe ceder el control.
- La capacidad de los accionistas para hacer reuniones especiales.
- El procedimiento para modificar estatutos.
- El quórum para votar y si el voto acumulativo es permitido.
- Las disposiciones subarrendadas.

Restricciones Legales: La Ley de Sociedades de Negocios

La Ley de Sociedades de Negocios (BCL) es la ley principal del Estado de Nueva York que gobierna cómo la mayoría de las cooperativas deben operar, en cual las decisiones de la corte proporcionan la jurisprudencia que interpreta la ley. Usted puede encontrar esta ley en línea en <http://public.leginfo.state.ny.us>.

Algunas disposiciones importantes del BCL y las secciones en las que se encuentran incluyen:

- Reunión anual de accionistas para elegir a los directores que se lleva a cabo (Sección 609);
- Voto “Representado” por accionistas ausentes (Sección 609);
- El nombramiento de un inspector electoral a petición (Sección 610);
- Capacidad para que los accionistas examinen o revisen la minuta de las reuniones de accionistas, registro de accionistas, y la hoja del balance anual y la cuenta de pérdidas y ganancias (Sección 624);
- La eliminación de un director por causa (es decir, una buena razón), o sin causa, si se estipula en el certificado de incorporación o los estatutos (Sección, 706);
- Capacidad de los accionistas para demandar a los directores y oficiales por mala conducta (Sección, 720).

Si el Consejo No Está Cumpliendo con los Estatutos

Hay un par de cosas para mantener en cuenta cuando se acerque al consejo sobre el incumplimiento de los estatutos, arrendatario de propiedad o derecho. Primero, recuerde que los miembros del consejo típicamente son sus vecinos que tal vez puedan o no sean plenamente capacitados en lo que es requerido por las normas y leyes. Un accionista debe apuntar con mucho tacto la falta de cumplimiento del consejo, expresando la expectativa por cual el asunto será corregido. A veces eso es todo lo que se necesita para resolver un problema. Segundo, debe saber que el consejo debe actuar como un cuerpo; miembros individuales no pueden hablar o actuar en nombre del conjunto.

Ponlo por Escrito

Si la junta no responde a una solicitud oral, escriba una carta. Hágala precisa, objetiva y no hostil. Guarde las copias de cualquier carta u otra documentación que mande y notas de conversaciones telefónicas (fecha, hora, quien llamó a quien, y la esencia de la conversación) en caso de que el asunto no se resuelva rápidamente.

Fuerza en los Números

Un intento para influir al consejo es siempre más convincente si

es presentado por un número significativo de accionistas. Si su problema es uno que afectará a los demás, vale la pena organizar a los otros accionistas. Si lo hace, y el intento de cambiar la situación no es satisfactorio, el grupo organizado siempre puede buscar elegir nuevos directores en la próxima reunión anual.

Contratando un Abogado

En situaciones graves en cuales un consejo sigue sin responder, los accionistas pueden considerar la retención de un abogado privado. Aquí hay algunas cosas para tener en cuenta:

- Busque a alguien con experiencia en el manejo de problemas de la cooperativa.
- Pida a los demás recomendaciones, o póngase en contacto con una asociación de abogados local para encontrar referentes.
- Algunos abogados cobrarán una tarifa mínima, o nada por la primera consulta.
- La mayoría de los abogados tratarán de resolver cualquier asunto a través de la negociación antes de considerar un litigio, ya que el litigio es costoso y usualmente muy largo. También puede ser muy desagradable litigar contra los vecinos.

Nota importante: Tenga en cuenta que si el consejo no aborda los problemas graves, tal como un banco amenazando a ejecutar una hipoteca subyacente o un patrocinador fallando a pagar el mantenimiento de acciones no vendidas, es importante actuar con rapidez. A menudo tales problemas se pueden resolver, si los accionistas se organizan y actúan de forma inmediata.

El Role del Fiscal General

La oficina del Fiscal General regula la oferta y venta de valores de bienes raíces (que incluyen acciones en cooperativas) por el patrocinador. Si el patrocinador de la cooperativa todavía está controlando el consejo de administración o no está cumpliendo con los compromisos en que formuló el plan de oferta, el Buró de Finanzas de Bienes Raíces del Fiscal General pueden tener jurisdicción. Si usted tiene preguntas o preocupación nosotros podríamos ayudarles, por favor envíe una carta a:

El Buró de Bienes Raíces y Finanzas
Real Estate Finance Bureau
Office of the NYS Attorney General
28 Liberty Street
New York, New York 10005
www.ag.ny.gov/bureau/real-estate-finance-bureau

También hemos incluido otros recursos que puedan ayudarle en la parte posterior de este folleto.