

 **Kassaba**

LISTA DE VERIFICACIÓN SÍNDICO MRE

Verano 2026 · 7 preguntas, 30 minutos

Software para Síndicos
kassaba.ma

Documento: **Lista de verificación del síndico para MRE**

Referencia: **Ley 18-00 + Decreto 2.23.700**

Fuente: **Kassaba.ma**

Llega a Marruecos en verano. El piso parece estar bien, su síndico le dice por WhatsApp que todo está en orden. La mayoría de los propietarios MRE se quedan ahí. Años después descubren que las cuentas no son las que pensaban, que se celebró una AG sin convocatoria adecuada o sin registro de poder, o que se han acumulado cuotas sin previo aviso. Para entonces, el plazo de prescripción (Artículo 43) puede haber empezado a correr. Esta es la alternativa: una cita, siete preguntas, siete documentos, treinta minutos.

Aviso. Esto es una lista de verificación informativa, no asesoramiento jurídico. Si la cita revela un litigio, fondos faltantes, votos impugnados o un saldo importante, pida a un abogado, contador o profesional inmobiliario marroquí que revise los documentos antes de emprender acciones formales.

Antes de llegar: envíe este mensaje 3 días antes

"Hola [nombre del síndico]. Estaré en [ciudad] del [fecha] al [fecha] y quisiera reunirme brevemente para revisar las cuentas del edificio y la última AG. ¿Podría preparar: (1) el último Anexo 10 con el historial de mi unidad, (2) el acta de la AG más reciente, (3) el saldo actual de la cuenta del sindicato, (4) el saldo de mis cuotas a la fecha? 30 minutos deberían ser suficientes. Gracias."

Las 7 preguntas

PREGUNTA	DOCUMENTO A SOLICITAR	BASE JURÍDICA	BANDERA ROJA
Anexo 10	Último Anexo 10 de su unidad	Decreto 2.23.700	Su unidad falta o el saldo no coincide con sus transferencias
Saldo bancario	Extracto reciente de la cuenta del sindicato	Art. 26 Ley 18-00	Los fondos están en una cuenta personal
Última AG	Acta + prueba de convocatoria	Art. 16ter / 16quinquies	Sin AG reciente, sin acta, o sin prueba de convocatoria
Su saldo	Libro mayor de cuotas por ejercicio	Prescripción Art. 43	Saldo elevado sin explicar o presión para pagar sin justificantes
Presupuesto	Presupuesto del ejercicio actual y próximo	Decreto 2.23.700	Sin presupuesto votado, solo estimaciones verbales
Mandato del síndico	Decisión de AG eligiendo o renovando al síndico	Art. 19 / Art. 21	Mandato vencido sin nueva votación
Identidad de la cuenta	Prueba de que la cuenta está a nombre del sindicato	Art. 26	Cuenta no a nombre del sindicato

Si dispone de 10 minutos más

- ☐ **Certificado de seguro del edificio**
Póliza vigente, asegurado es el sindicato de copropietarios, periodo de cobertura actual, prima al día
- ☐ **Contratos de mantenimiento principales**
Limpieza, seguridad, ascensor, residuos. Quién firmó, qué duración, qué coste mensual
- ☐ **Total de cuotas impagadas de todos los copropietarios**
El saldo total adeudado por todas las unidades. Indica si el sindicato tiene un problema de cobro que afecta su parte
- ☐ **Reglamento de copropiedad + tabla de alícuotas**
Sin estos dos documentos, el Anexo 10 no puede verificarse completamente

Después de la cita

- ☐ **Fotografíe cada documento clave**
Anexo 10, acta de la última AG, extracto bancario con nombre de la cuenta del sindicato y saldo, su libro de cuotas
- ☐ **Envíe un seguimiento por escrito el mismo día**
Correo o WhatsApp resumiendo las cifras clave: saldo bancario, su saldo de cuotas, fecha de la última AG, vencimiento del mandato del síndico
- ☐ **Ponga un recordatorio para la próxima AG**
Siga el calendario de la AG ordinaria según el Artículo 16ter y, por separado, la ventana de aprobación del presupuesto y las cuentas según el Artículo 24.
Si no puede viajar, organice su poder con antelación
- ☐ **Conserve todas las pruebas**
Capturas de WhatsApp, correos, fecha de la cita, fotos de los documentos, cualquier negativa a compartir información

Si no puede viajar

Un **poder** por escrito permite a una persona de confianza asistir o votar en su nombre. Según el **Artículo 16decies**, un apoderado solo puede representar hasta 3 copropietarios y sus alícuotas combinadas no pueden superar el 10% del total de votos. Especifique en el poder la unidad, el alcance, la identidad del apoderado y si incluye el derecho de voto. Como alternativa, un contador o profesional inmobiliario marroquí puede revisar los documentos a distancia en su lugar.

Cuándo llamar a un abogado o contador

Escale si la cita revela: fondos faltantes, una AG con votos impugnados, un mandato de síndico vencido por más de 6 meses, un saldo elevado sin explicar en su unidad, o negativa a compartir el Anexo 10 o el extracto bancario. Un abogado o contador marroquí puede revisar los documentos y asesorar sobre la vía jurídica adecuada antes de cualquier acción formal.

Referencias jurídicas utilizadas

Ley 18-00 (modificada por la Ley 106-12): Artículos 16ter, 16quinquies, 16decies, 19, 21, 24, 26 y 43.
Decreto n° 2.23.700 (Boletín Oficial n° 7391 del 31 de marzo de 2025): anexos contables por categoría, incluyendo el Anexo 10.
Reglamento de copropiedad: documento de referencia para las alícuotas, los límites entre partes comunes y privativas y las normas internas.

