

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**  
Apartado 41059 Estación Minillas  
San Juan, Puerto Rico 00940 - 1059  
Fax 725-7406

**QUERELLANTE**

EMILIO DELGADO REYES

vs.

**QUERELLADOS**

JUNTA DE DIRECTORES  
CONDominio RIVERSIDE PLAZA

**QUERELLA NÚMERO:**

100026080

**SOBRE**

LEY DE CONDOMINIOS

**RESOLUCIÓN**

El 11 de mayo de 2005 se celebró la vista administrativa de la querella de epígrafe. Compareció a la misma el querellante por derecho propio. En representación de la parte querellada, compareció el Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz acompañado por los siguientes miembros de la Junta de Directores del Condominio: Sr. José Hernández, presidente, Sr. José M. Pacheco, tesorero y la Sra. Carmen Menéndez, vocal.

Conforme la prueba presentada por las partes se formulan las siguientes:

**DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. El querellante es titular del apartamento G-12 del Condominio Riverside Plaza ubicado en Bayamón, Puerto Rico desde el 23 de marzo de 1979.
2. El 2 de septiembre de 2004, la Junta de Directores convocó una asamblea extraordinaria de titulares para el 9 de septiembre de 2004, en primera convocatoria y el 16 de septiembre de 2004, en segunda convocatoria. Dicha asamblea tenía como propósito discutir el método ha utilizarse para sufragar la reparación de los elevadores. No se repartió copia de cotizaciones con las convocatorias.
3. No se logró quórum en la convocatoria del 9 de septiembre de 2004. Para la fecha de la segunda convocatoria pasó la Tormenta Jean por Puerto Rico. Ante tal situación, la Junta convocó nuevamente para el 23 de septiembre de 2004.

4. El 23 de septiembre de 2004, el Consejo de Titulares del Condominio Riverside Plaza celebró una asamblea extraordinaria para discutir la reparación de los elevadores. En dicha asamblea se repartió a los titulares copia de las cotizaciones presentadas por las siguientes cuatro compañías: Pro-Tech Services, All Elevator Service, EC Elevator Control Corporation y Vessco Elevator Contractors. Durante la asamblea se aclararon preguntas sobre las distintas compañías que estaban cotizando. Entre otros asuntos, se expuso que el personal de VESCO estaba dispuesto a comenzar los trabajos con un anticipo del 50 % del costo, mientras que las otras tres compañías requerían la totalidad del dinero antes de comenzar labores.

5. El querellante asistió a la asamblea del 23 de septiembre de 2004. Éste pidió un turno de privilegio durante la asamblea para presentar su objeción de que la Junta no había repartido a los titulares copias de las cotizaciones con anterioridad a la asamblea. El querellante pudo expresar su posición en la asamblea.

6. Luego de exponer su punto, el querellante abandonó la asamblea voluntariamente sin ejercer su derecho al voto. El querellante no presentó una moción para que se pospusiera la asamblea de modo que los titulares pudieran revisar las cotizaciones con más detenimiento y votar en una asamblea posterior.

7. El Consejo de Titulares aprobó las siguientes medidas en la asamblea del 23 de septiembre de 2004:

- a) La compañía VESCO fue seleccionada unánimemente por los titulares para reparar los elevadores del condominio a un costo de \$150,600.
- b) Se aprobó por mayoría una derrama de \$150,000 a pagarse en dos plazos (seis personas votaron en contra y el resto de los presentes votó a favor);
- c) Se aprobó por unanimidad de los titulares presentes que el primer pago fuera vencido el 15 de diciembre de 2004 y el segundo pago el 14 de febrero de 2005.

8. El querellante no cuestionó la necesidad de reparar los elevadores ya que él está consciente de que hay que hacerle arreglos. Éste lo que impugnó fue el procedimiento que se utilizó para aprobar las reparaciones.

### **CONCLUSIONES DE DERECHO**

El artículo 42 de la Ley de Condominios, Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley 103 de 5 de abril de 2003 y la sección 26 del Reglamento de Condominio, aprobado a su amparo, autorizan al Departamento para conocer y adjudicar acciones de impugnación que radiquen los titulares de apartamentos destinados a vivienda, contra los acuerdos del Consejo de Titulares, las omisiones, o actuaciones de la Junta de Directores o del titular que somete el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal durante el período de administración interina, concernientes a la administración del inmueble, que sean gravemente perjudiciales para el titular o la comunidad, o que sean contrarios a la ley o a la escritura de constitución o al reglamento del condominio.

El artículo 38 de la Ley de Condominios, supra, enumera tres tipos de obras a realizarse en un condominio: extraordinarias, urgentes y mejoras. Las obras extraordinarias se definen como obras de mantenimiento no previstas en el presupuesto anual del condominio, que requieren del 10 por ciento o más del presupuesto o de la aprobación de una derrama para su ejecución. Las obras urgentes se definen como aquellas que no pueden posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los elevadores. Por su parte, las mejoras son las que se realizan para aumentar el valor de la propiedad. El querellante estuvo de acuerdo con que era necesario reparar los elevadores del Condominio Riverside por lo que entendemos que dicha obra no constituye meramente una obra de mejora. La reparación de los elevadores del condominio podría catalogarse como una obra extraordinaria o una obra urgente; en ambos casos se requeriría la aprobación de una mayoría del Consejo. La reparación de los elevadores y la respectiva derrama para financiar dicho trabajo fueron aprobadas por más de la mayoría de los titulares presentes en la asamblea del 23 de septiembre de 2004.

El querellante impugnó la legalidad de la asamblea del 23 septiembre de 2004, bajo el fundamento de que no se le dejó expresar su objeción a que no se hubieran repartido las cotizaciones con anterioridad a la asamblea. Sin embargo, el querellante aceptó en la vista que sí se le había permitido hacer dicha objeción y que pudo expresar su posición. Por su parte, la Ley de Condominios, supra, no establece una obligación a la Junta de repartir previamente a los titulares copias de las cotizaciones de los trabajos a aprobarse en una asamblea. Además, el querellante pudo presentar una moción para que se pospusiera la asamblea para que los titulares pudieran revisar las cotizaciones y votar en una asamblea posterior. Sin embargo, el querellante no lo hizo. En su lugar, el querellante decidió voluntariamente abandonar la asamblea. No hemos observado una violación a la Ley de Condominios, supra, durante la celebración de la asamblea impugnada por el querellante. Por tal razón, no procede anular la misma.

Por lo antes expuesto, este Departamento ha determinado desestimar la reclamación de epígrafe.

Por tanto, este Departamento en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, emite la siguiente:

### **ORDEN**

Se desestima la reclamación de epígrafe. Se ordena el cierre y archivo de la misma.

Aquella parte afectada por la presente Resolución podrá solicitar al Departamento una Reconsideración de la misma, en el plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de dicha resolución. En la alternativa, la parte afectada podrá acudir directamente al Tribunal de Circuito de Apelaciones en revisión judicial, dentro

del término de treinta (30) días del archivo en autos de la resolución emitida. Los términos comprendidos en los presentes apercibimientos se computan a base de días naturales.

Si la parte afectada opta por solicitar la reconsideración de la resolución emitida, dicha solicitud deberá ser por escrito, consignándose claramente la palabra reconsideración como título y en el sobre de envío. **Copia de dicha solicitud deberá ser enviada a la otra parte. Conforme el caso de Magali Febles v. Romar Pool Construction, 2003 J. T. S. 114. el término para notificar una moción de reconsideración a las demás partes es uno de cumplimiento estricto dentro del procedimiento administrativo. Si la parte recurrente no notifica a la otra parte de la moción de reconsideración se dará por no presentada y el DACO no podrá considerarla.**

Si el Departamento dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los quince (15) días de recibida, se considerará rechazada de plano por lo cual, el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial al Tribunal de Circuito de Apelaciones comenzará a contar a partir de ese momento.

Si el Departamento tomase alguna determinación sobre la moción radicada, el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archivó en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia, resolviendo definitivamente la moción cuya reconsideración fue solicitada. Dicha resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la reconsideración. De lo contrario, la agencia perderá jurisdicción sobre dicha solicitud de reconsideración y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse nuevamente a partir de la expiración del plazo de noventa (90) días, salvo que el Departamento por justa causa y previo al vencimiento del término de noventa días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En San Juan, Puerto Rico, a **25 de mayo de 2005.**

Lcdo. Pedro J. González Rodríguez  
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga  
Oficial Examinadora

AGP/NGA/PGR/sfg