

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

**QUERELLANTE**

GALÁPAGOS CORP.

vs.

**QUERELLADOS**

JUNTA DE DIRECTORES DEL  
CONDOMINIO MIDTOWN

**QUERELLA NUMERO**

100028042

**SOBRE**

LEY DE CONDOMINIOS

**RESOLUCIÓN SUMARIA**

La querella en el presente caso fue presentada el 13 de mayo de 2005. Conforme a la prueba que obra en el expediente y las alegaciones de la querella, se formulan las siguientes:

**DETERMINACIONES DE HECHO**

1. La parte querellante, es titular de oficina 606 del Condominio Midtown ubicado la avenida Muñoz Rivera en San Juan, Puerto Rico.
2. El 13 de mayo de 2005, la parte querellante presentó la querella de epígrafe, solicitando entre otras cosas la imposición de responsabilidad por el desbordamiento de aguas negras en el condominio.

**CONCLUSIONES DE DERECHO**

Los artículos 42 y 48 de la Ley de la Propiedad Horizontal, Ley número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 L.P.R.A. sec. 1291 y siguientes, facultan a este Departamento para conocer y adjudicar acciones de impugnación que radiquen los titulares de un condominio en que haya al menos una unidad destinada a vivienda, contra los acuerdos, omisiones, o actuaciones de la Junta de Directores, del administrador interino, del presidente y del secretario, 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.

Específicamente el referido artículo 42 de la ley establece en lo pertinente:

**Artículo 42.** (Enmendado por la Ley Núm. 103 del 5 de abril del 2003)

*Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, **serán impugnables ante el Tribunal de primera instancia** por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.*

.....

Igualmente, la sección 26 del Reglamento sobre Condominios vigente desde el 1 de enero de 2004, establece en cuanto a la jurisdicción de este Departamento:

#### **SECCIÓN 26: JURISDICCIÓN DEL DEPARTAMENTO**

*Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.*

*El Departamento no tendrá jurisdicción para entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderán atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares.*

***El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. Igualmente carecerá de jurisdicción en aquellos condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querella sea interpuesta por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.(énfasis nuestro)***

La prueba que obra en el expediente y las propias alegaciones en el presente caso demostraron que la parte querellante es un titular de un apartamento comercial. Dada esta circunstancia, procede la desestimación de la querrela por carecer este Departamento de jurisdicción para entender en la misma. Las alegaciones de la parte querellante deben ser dilucidadas ante el Tribunal de Primera Instancia y no ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Por todo lo antes expuesto, 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 querrela y se dispone su cierre y archivo, sin perjuicio de que la parte querellante inste acción en el foro judicial.

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 la reconsideración deberá ser notificada a la otra parte dentro de los veinte (20) días antes indicados, y deberá certificar dicha gestión. En caso de no notificar a la otra parte ni certificar dicha gestión, este Departamento desestimaré la solicitud de reconsideración por falta de jurisdicción.**

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 **de 23 mayo de 2005.**

Lcdo. Pedro Juan González Rodríguez  
Juez Administrativo

AGP/NGA/ESB/PJG