



Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Departamento de Asuntos del Consumidor

Oficina Regional de San Juan, Apartado 41059, Estación Minillas, San Juan, PR 00940-1059

QUERELLANTE

ANTONIO VALENTIN IRIZARRY

V.

QUERELLADO

**JUNTA DE DIRECTORES Y CONSEJO
DE TITULARES DEL CONDOMINIO EL
MONTE SUR**

QUERELLA NÚMERO

SJ0006400

SOBRE:

**Ley Núm. 104 de 25 de junio del 1958,
según enmendada, denominada Ley
de Condominios**

RESOLUCIÓN

El presenta caso fue inicialmente citado a vista administrativa para el 15 de septiembre de 2011. Dicha vista fue suspendida para dar la oportunidad a la parte querellante de expresarse con relación a una moción de desestimación presentada por la parte querellada, representada por el licenciado Manuel E. Avila De Jesús.

El 9 de noviembre de 2011, se emitió una resolución parcial en la cual se determinó citar a vista administrativa, dado que una parte de las alegaciones de la querella referentes a la destitución del querellante de su posición de vocal, no era discutida por la Junta de Directores y se levantaba la incertidumbre en cuanto a dicha controversia. Por lo tanto, las partes fueron citadas a vista administrativa para el 29 de noviembre de 2011.

A dicha vista compareció el querellante Antonio Valentín Irizarry por derecho propio. Acompañando al querellante en calidad de testigo estuvo presente la señora Delia Vázquez Colón. La Junta de Directores del Condominio el Monte sur fue representada por el licenciado Manuel E. Avila De Jesús, así como, por la secretaria de dicha Junta, la señora Olga Reyes. Se encontraba también presente la señora Yamira Rivera, agente administradora.

De la evidencia que obra en el expediente administrativa de la querella de epígrafe se desglosan las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El querellante es titular del apartamento B-304 del Condominio El Monte Sur, ubicado en el número 180 de la Avenida Hostos de San Juan.

2. En el Condominio El Monte Sur se elegí por el Consejo de Titulares en asamblea anual una Junta de Directores integrada por siete directores. Las posiciones de presidente, secretario y tesorero tienen término de 3 años. Mientras que 4 vocales ocupan el cargo por el plazo de un año.
3. La Sección 5 del artículo IV del reglamento del Condominio El Monte Sur a la página 4, expresa:

Section 5. Election and Term of Office. At the first annual meeting of the Association the term of office of two directors shall be fixed for three (3) years. The term of office of two directors shall be fixed at two (2) years and the term of office of one Director shall be fixed at one (1) year. ***At The expiration of the initial term of office of each respective Director, his successor shall be elected to serve a term of three (3) years.*** The directors shall hold office until their successors have been elected and hold their first meeting. (If a larger Board of Directors is contemplated, the terms of office should be established in a similar manner so that they will expire in different years). Énfasis suplido

4. Por disposición de la Sección 5 citada, la Junta de Directores del Condominio El Monte Sur consta de 5 miembros.
5. Así queda ratificado por la Sección 1 del artículo V del mismo reglamento, identifica como oficiales principales de la Junta de Directores a un presidente, vicepresidente, tesorero y secretario.
6. De acuerdo con la Sección 1 del artículo V, citado, además, de los directores principales el reglamento permite que la Junta de Directores nombre a un subtesorero y un subsecretario y aquel otro oficial que a juicio de la Junta de Directores se determine necesario (“...and such other officers as in their judgment may be necessary”).
7. El querellante participó en elecciones para fungir como director en la Junta de Directores del Condominio El Monte sur para el año 2008, sin embargo, no resultó electo.
8. En la asamblea anual del Consejo de Titulares del Condominio EL Monte sur para el año 2009, el querellante es electo a la posición de tesorero. Sin embargo, renunció a dicha posición antes de completar el término de su designación, por razones familiares.
9. En la Junta de Directores electa en el año 2009, un titular de apellido Rosario fue electo como vocal. Ante la renuncia del querellante a la posición de tesorero, el “señor Rosario” pasó a fungir en esa capacidad. Con ello quedó vacante la plaza de vocal que ocupaba.
10. En su capacidad como tesorero o como vocal el querellante no se familiarizó con lo dispuesto por el reglamento del Condominio en cuanto a la designación de la Junta de Directores.
11. Testificó el querellante, que como resultado de un “conversatorio” que fue citado el Consejo de Titulares para discutir un nuevo proyecto de reglamento del condominio, fue que se percató de la forma en que se elige la Junta de Directores.
12. La Junta de Directores designó como vocal en el año 2009 al “señor Rolón”.
13. La querrela se radicó el 24 de junio de 2011.
14. En su querrela el titular impugnó:

- a. La Junta de Directores estableció que los términos para los cargos de vocales son de un año. El reglamento del Condominio el Monte Sur, Artículo IV, inciso 1, fija términos de tres años para los directores de las juntas que sean electas sucesivamente a la primera junta.
 - b. Impugna la convocatoria para una asamblea del Consejo de Titulares con fecha del 15 de abril de 2011, por razón que dicha convocatoria no especifica el número de candidaturas a la Junta de Directores que están disponibles para elección. Además, la agenda de trabajo se sobrecarga con 16 asuntos a tratar, lo que conlleva que se extendiera y muchos titulares abandonarían los trabajos.
 - c. Impugno la asamblea porque se violó el reglamento del Condominio sobre los términos de los directores de la junta.
 - d. Se solicita la anulación de la asamblea celebrada el 1 de mayo de 2011.
 - e. Que la nueva convocatoria sea clara en cuanto a los puestos de directores vacantes para elección.
 - f. Se le reconozca al querellante que su posición como vocal vencerá en el año 2013 y no en el plazo de un año como la Junta de directores interpreta.
15. La convocatoria a la que hace referencia el querellante está fechada 15 de abril de 2011 y tenía el objetivo de citar al Consejo de Titulares del Condominio El Monte Sur a la asamblea anual para el año 2011.
16. Dicha asamblea se citó en primera y segunda convocatoria para el 30 de abril y 1 de mayo de 2011.
Los incisos 11 y 12 de la agenda de asuntos a tratar expresan que esa noche entre los temas a discutir estaba incluido: "11. Nominaciones y presentación de candidatos a puestos en la Junta de Directores y 12. Elecciones.
17. De la minuta de la asamblea ordinaria del Consejo de Titulares del Condominio el Monte Sur, celebrada el 1 de mayo de 2011, no surge que al inicio de los trabajos la parte querellante impugnara la validez de la asamblea o de algún asunto particular de su agenda.
18. Surge de la minuta de dicha asamblea, que el querellante presentó al Consejo de Titulares reunido cual era el término real de su posición como vocal. De acuerdo a la minuta aparenta no haber por parte de los titulares un conocimiento de lo dispuesto por el reglamento del Condominio.
19. El Consejo de Titulares prosiguió con el proceso de elección de la Junta de Directores. El querellante no impugnó en la asamblea la determinación del Consejo.
20. En el proceso de elección de la Junta de Directores de la asamblea anual del 1 de mayo de 2011, el querellante fue nominado a la posición de "secretario". No resultó electo.
21. Fue nuevamente nominado como vocal. En dicha elección quedó empatado con 29 votos cada uno con la señora Úrsula Colón.
22. Se le sugiere al querellante y a la señora Colón que pueden ponerse de acuerdo para que uno ocupe la plaza de vocal o se procedería a una nueva elección para romper el empate.

23. El querellante cedió la nominación y elección de vocal a la señora Úrsula Colón.

Evaluadas las anteriores Determinaciones de Hechos se esbozan las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

Este Departamento tiene la potestad para entender en la presente querrela, al amparo del Artículo 42 de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, que le confiere jurisdicción primaria sobre la impugnación que un titular inste contra un acuerdo o una determinación, actuación u omisión de la Junta de Directores o del Consejo de Titulares, del administrador interino según establecido por el artículo 36A, supra, y del síndico designado por el Secretario del Departamento al amparo del artículo 38G de la ley, cuando el condominio tenga al menos un apartamento destinado a vivienda.

Por disposición del Artículo 37 de la Ley de Condominio, el reglamento de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal deberá proveer para todo los asuntos de carácter administrativo del condominio y en particular deberá:

“...contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

(a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes, podrán delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.

Asimismo, al amparo de lo establecido por el artículo 42, supra, cuando se impugnan ante el foro competente **acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares**, en primer lugar no se requiere de un procedimiento previo para dilucidar la controversia ante la Junta de Directores o el Comité de Conciliación. La acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares deberá presentarse:

Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación del Consejo de Titulares, **si se hizo en su presencia**; Énfasis suplido

O dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, **si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación**. Énfasis suplido