DACO
Departamento de Asuntos del Consumidor
A tu favor.

Oficina Regional de San Juan
Apartado 41059 Estación Minillas San Juan, Puerto Rico 00940
www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE **EDGARDO MARQUEZ LIZARDI** **ANTONIO VALENTIN** **LILLIAN MARTI VAZQUEZ** **DELIA VAZQUEZ** **URSULA COLON** **LUIS MONTANO BOSQUE** **V.** **QUERELLADO** **CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO EL MONTE SUR Y LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO EL MONTE SUR**	**QUERELLA NÚMERO** **SJ0006951** **SOBRE:** **Ley Número 104 de 25 de junio del 1958, según enmendada, denominada Ley de Condominios**

RESOLUCIÓN

En el presente caso fueron citadas las partes a vista administrativa para el 8 de diciembre del 2011 y para el 9 de febrero del 2012.

A dichas vistas administrativas comparecieron los querellantes Edgardo Márquez Lizardi, Antonio Valentín, Luis A. Montano y Delia Vázquez Colón. Las coquerellantes Lillian Martí y Úrsula Mildred Colón, no estuvieron presentes para el señalamiento del 9 de febrero. Como tampoco justificaron su incomparecencia.

La parte querellada fue representada por el licenciado Manuel E. Ávila de Jesús. En calidad de testigo de dicha parte la señora Yamira Rivera, agente administradora del Condominio El Monte Sur.

El expediente administrativo del presente caso permaneció inaccesible al Departamento por razón del cierre de la Torre Norte del Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella (Minillas), el pasado 3 de junio del 2013. Evaluado dicho expediente, las grabaciones de las vistas administrativas, se formulan las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Las querellantes son titulares del Condominio El Monte Sur, localizado en la Avenida Hostos Núm. 189 de Hato Rey.

2. El Condominios Monte Sur consta de Apartamentos localizados en una torre de varios pisos y otros apartamentos o villas terreras, además de diversas áreas comunes.
3. Entre dichas áreas comunes, figuran dos vestíbulos del edifico de apartamentos.
4. Apartamentos terreros identificados como SGB y UGB, poseen a su vez varios "pequeños vestíbulos" para un total de 30.
5. El Condominio el Monte Sur fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal por El Monte LP, mediante la Escritura Matriz Numero 61, otorgada 20 de mayo del 1981 ante el Notario Público Silvestre M. Miranda.
6. El Condominio EL Monte Sur tiene más de 35 años de edificado. Por razón del paso del tiempo, las áreas comunes del inmueble sufren los efectos del desgaste y el paso del tiempo.
7. Las diversas condiciones de las áreas comunes fueron presentadas para la consideración del Consejo de Titulares en asambleas celebradas por los pasados 15 años. En particular la condición o situación de los vestíbulos.
8. Entre los asuntos tratados figuraron las condiciones de los dos vestíbulos con los que cuenta el Condominio.
9. Ambos vestíbulos son áreas semi abiertas, que conducen a la calle o a los jardines del Condominio y se localizan a la entrada de la Calle Hostos 180 y la número 190.
10. En dichos vestíbulos se localizan los buzones de correo.
11. Las paredes de ambos vestíbulos están cubiertas por losas (azulejos) rectangulares y hexagonales en colores, verde, rojo y amarillo. Algunas losas fueron colocadas sobre otras previamente existentes. El algunas áreas se aprecian en las paredes los dos tipos de losas entre mezcladas en la misma superficie, pero de colores diferentes. En otros lugares las losas rectangulares aparenta haber sido cubiertas con pintura o con lechada. Ver anejo #3.
12. El piso esta enlosado con piezas de cerámica color crema.
13. Las aceras colindantes son en concreto raso pulido.
14. El área tiene deficiencias para personas con impedimentos y las aceras de cemento pulido resultan inseguras.
15. Ambos vestíbulos tienen una apariencia de ausencia de conservación y reparación adecuadas.
16. El 22 de marzo del 2011, el Consejo de Titulares del Condominio Monte Sur celebró una asamblea extraordinaria.
17. Entre los asuntos a considerar en dicha asambleas, se incluyó trabajos para la reparación de las canchas y la restauración de los vestíbulos.
18. Los trabajos aprobados forman parte de un "plan maestro" para la atención de diversas condiciones en el mantenimiento, conservación y reparación de los elementos comunes del Condominio incluyen aceras, rampas de impedidos, escaleras del edificio, techos, plomería central, luminarias, áreas recreativas (piscinas) y jardinería, formaban parte de un plan maestro aprobado por el Consejo de Titulares, para atender la reparación y mantenimiento de las diversas áreas comunes del edificio..
19. En dicha asamblea se aprobó el cobro de una derrama por la suma de $140,000 dólares. Además, se estableció por el Consejo de Titulares que la Junta de Directores, para futuras asambleas donde se discutirán las obras de

reparación del Plan Maestro, someterían al Consejo de Titulares cotizaciones reales de los trabajos a efectuarse.

20. Los querellantes participaron de los trabajos de la asamblea del Consejo de Titulares para el mes de marzo del 2011
21. EL 24 de agosto del 2011, en segunda convocatoria el Consejo de Titulares del Condominio El Monte Sur, celebró una asamblea extraordinaria.
22. En la agenda de los asuntos a considerar por el Consejo de Titulares en la asamblea del 24 de agosto del 2011 figuraron los siguientes temas:

    4. Informe de la presidencia sobre bomba de ahorro de agua y energía y opciones de pago
    5. Presentación del proyecto de Rehabilitación de los vestíbulos basado en el diseño original del arquitecto Santiago Gala
    6. Presentación de las cotizaciones y recomendaciones de la Junta por el Arq. Santiago Gala
    7. Sesión de preguntas y respuestas: Arq. Santiago Gala e Ing. Héctor Juncos Gautier
    8. Presentaciones las opciones de financiamiento y de pago de la derrama..."

23. La convocatoria incluyo un listado de las cotizaciones presentadas por diversos contratistas, así como, las alternativas para el pago de la derrama que sería considerada para cubrir los costos de la obra a realizar.
24. De los 441 titulares que componen el Consejo de Titulares del Condominio Monte Sur, a la asamblea del 24 de agosto del 2011, en segunda convocatoria, acudieron 124 titulares. De este total, 65 comparecieron personalmente y 59 lo hicieron mediante proxy.
25. De acuerdo al acta de la asamblea del 24 de agosto del 2011 y los registros grabados de los trabajos de la misma, los querellantes y en particular el Edgardo Márquez Lizardi participaron activamente de los procedimientos.
26. Sin embargo, ninguno de los querellantes, presentaron mociones a los fines de "impugnar la validez de la convocatoria a dicha asamblea".
27. El primer asunto presentado en discusión fue la compra de una bomba de agua de la cisterna y el equipo de ahorro de energía para el manejo de dicha cisterna.
28. La compra del equipo fue aprobada por la mayoría de los titulares.
29. El costo de la compra del equipo sería pagado de una cuenta operacional del Consejo de Titulares de Monte Sur y no de la cuenta de reserva de dicho cuerpo.
30. Los titulares querellantes no impugnaron los acuerdos relacionados con la compra de la bomba.
31. La presentación de las obras a realizar en los vestíbulos del Condominio estuvo a cargo del Arquitecto Santiago Gala.
32. El Arq. Santiago Gala, es un titular del Condominio El Monte Sur, que donó la preparación del estudio y el diseño de los trabajos para la rehabilitación de los vestíbulo, así como, y el informe final de las obras que fue presentado al Consejo de Titulares.
33. La presentación sobres las obras recomendadas por el Arq. Santiago Gala, fue previamente mostrada al Consejo de Titulares, en una reunión informal o

"dialogo vecinal" que se llevó a cabo en el Condominio a principios del mes de agosto del 2011.

34. El diseño sometido al Consejo atendería diversas situaciones de los vestíbulos de la calle Hostos 180 y 190 y de las aceras colindantes.
35. Los Vestíbulos de los apartamentos terreros SGB y UGB no fueron considerados.
36. El Arquitecto Santiago Gala, explicó la naturaleza del proyecto de **rehabilitación o remodelación de los vestíbulos y las diversas cotizaciones** obtenidas por la Junta de Directores. Sin embargo, surge de los trabajos de dicha asamblea, que la titular del apartamento B-542 Maricelis Ramos, presentó una moción a los fines de que se dieran por leídas las cotizaciones circuladas con la convocatoria y se pasará directamente a la sesión de preguntas al Arquitecto y al ingeniero Héctor Juncos.
37. La moción de la titular del B-542, fue secundada y aprobada sin votos en oposición.
38. No surge de la minuta que los titulares impugnaran la aprobación de la moción presentada o emitieran un voto en oposición a la misma.
39. El Ingeniero Héctor Juncos es el presidente de la compañía recomendada por la Junta de Directores, para realizar los trabajos, empresa Technical Services Group Inc. La recomendación se fundamentó principalmente, en que fue la empresa que ofreció el costo más económico para efectuar las obras.
40. Los titulares tuvieron oportunidad de realizar diversas preguntas sobre la obra, los materiales a emplearse, las áreas que no se impactarían y la razón para no efectuarse trabajos, el precio, tiempo para realizar los trabajos.
41. La obra se pautó para comenzar en 18 meses, fecha que se tomaría el recaudar los fondos de ser aprobada la derrama para su ejecución.
42. Efectuada la votación 81 titulares aprobaron el proyecto de los vestíbulos (45 presentes y 36 por proxy); 41 se opusieron (19 presentes y 22 por proxies) y dos votos fueron anulados (1 presente y 1 por proxy), para el total de 124 titulares.
43. La cotización de Technical Services Group Inc estaba garantizada por el término de treinta días.
44. Las opciones de pago de las obras que fueron objeto de discusión (vestíbulos) fueron las siguientes:

    - Una derrama de $200 mil más una aportación de $50,000 de una cuenta del Condominio.
    - Derrama sin aportación
    - Ninguna

45. Efectuadas las votaciones para los asuntos en agenda, el Consejo de Titulares favoreció las obras de los vestíbulos y el pago de dichos trabajos mediante una derrama y una aportación de una cuenta del Consejo de Titulares.
46. En la asamblea no se estableció si la cuenta que aportaría los $50,000 dólares para las obras, sería la cuenta de reserva del Consejo de Titulares.
47. La votación sobre las obras en los vestíbulos se recogieron en papeletas escritas que se identificaron como "Papeletas de votación/Rehabilitación de los vestíbulos". Se prepararon papeletas para el titular o persona autorizada a votar por proxy y para el titular que asistió.

48. En cada papeleta el voto incluiría: Apruebo la Rehabilitación de los Vestíbulos Si / No y las "Opciones para el Financiamiento de la obra", las cuales se identificaron como: Derrama + aportación de $50,000 de cuenta a designarse; derrama sin aportación; ninguna y abstenido.
49. Copia de las papeletas de votación, con la Hoja de escrutinio utilizada fueron sometidas por la parte querellada.
50. Las votaciones efectuadas se resumen de la siguiente manera:

Obras	Titulares presentes	Titulares por proxy	total
Derrama más aportación de $50mil	27	21	48
Derrama	17	14	31
Ninguna derrama	13	13	26
Votos abstenidos	2	2	4
"Nada"	5	8	13

51. La Junta de Directores notificó a todos los titulares el 31 de agosto del 2011, los acuerdos del Consejo de Titulares en asamblea extraordinaria del 24 de agosto.
52. El 23 de septiembre del 2011, los querellantes radicaron la querella de epígrafe. En dicha querella impugnan la validez de los acuerdos tomados por el Consejo de Titulares, en particular la aprobación de las obras en los vestíbulos del Condominio, por considerar que las mismas constituyen una obra de mejora, parte de la cual sería pagada con una suma de dinero proveniente de la cuenta de reserva. Por lo tanto, requería el voto afirmativo de dos terceras partes del Consejo de Titulares y no mera mayoría.
53. El 3 de octubre del 2011, la querella es enmendada. En dicha enmienda se impugna la asamblea del Consejo de Titulares del Condominio Monte Sur por los siguientes fundamentos:

- Las obras en los vestíbulos principales fueron aprobadas por mayoría del Consejo de Titulares que compareció a dicha asamblea, al ser considerada como una obra extraordinaria, cuando en la realidad es una obra de mejora
- En el proceso de votación se incluyó la aprobación de las obras de los vestíbulos y la compra de una bomba de agua para regular las presiones de agua del Condominio. Cada asuntos debió ser considerador como una votación separada
- Se pretende encubrir una cambio de fachada que amerita la aprobación unánime del Consejo de Titulares, dado que los vestíbulos dan a la calle
- La convocatoria no incluyo cotizaciones reales de las obras, solo estimados.
- Dichos estimados no son finales, así lo expresó el representante de Technical Services Group Inc, por razón de que las obras están pautadas para comenzar en el 2013 o 2014

- El cambio de los buzones en cada vestíbulo es innecesario. Son otras las prioridades de obras de reparación en áreas comunes que deben ser atendidas por el Consejo de Titulares, tales como: elevadores, aceras de todo el Condominio, la piscina, luminarias del complejo, la plomería, la caldera, los pasillos de cemento pulido, las rejas comunes de los pisos y pasamanos, escaleras laterales, así como, los techos, aleros y cornisas que muestran desprendimiento de hormigón y filtraciones
- Solo se contempló la reparación de los vestíbulos principales, excluyéndose los 30 mini vestíbulos de los pisos terreros SGB y UGB
- Compete al Consejo de Titulares no a la Junta de Directores el aprobar un diseño para la obra en los vestíbulos y solo se presentó un diseño para realizar dicho trabajo.
- Se determinó que una porción del capital para financiar las obras consideradas en la asamblea del 24 de agosto provendría de una derrama y de una suma de $50,000 dólares aportada por la cuenta de reserva del Condominio. Lo que limita sustancialmente el capital disponible del Monte Sur para realizar obras. Agravado por una situación fiscal general del inmueble debilitada.
- Se solicita se coloque al Condominio en sindicatura y se inicie una auditoría de las finanzas del Condominio en particular la cuenta de reserva.

54. El 7 de enero del 2012, la Junta de Directores del Condominio Monte Sur contestó la querella enmendada. Se le concedió a la parte querellante replicar de dicha contestación y a su vez a la querellada el someter una duplica de la misma.
55. Los $50,000 dólares adicionales a la derrama para la ejecución de la obra serían aportados de una cuenta operacional

Evaluadas las anteriores Determinaciones de Hechos se esbozan las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

Este Departamento tiene la potestad para entender en la presente querella, 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, cuando el condominio tenga al menos un apartamento destinado a vivienda.

Son varios los asuntos presentados en la presente querella y procederemos a considerarlos separadamente.

I. Estado de "sindicatura" para el Condominio Monte Sur

Desde la vista administrativa citada el 11 de diciembre del 2011, se le explicó a la parte querellante cuales eran los criterios definidos por ley para que el Departamento procediera, al amparo del artículo 38G, supra, a designar una síndico que asuma las funciones de la Junta de Directores en un inmueble sometido al

Régimen de Propiedad Horizontal. Dichas condiciones no están presentes en la querella de epígrafe.

La facultad del Secretario del Departamento para designar un síndico en un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, al amparo del artículo 38G de la Ley de Condominios, **será necesaria cuando el Consejo de Titulares no logre elegir un Director o una Junta de Directores en asamblea citada y celebrada para dichos propósitos.** El Consejo de Titulares del Condominio Monte Sur, cuenta con una Junta de Directores electa por los 441 titulares que componen dicha comunidad.

No se presentó evidencia que sostenga que los integrantes de dicha Junta de Directores actuaran en violación del deber fiduciario de velar por los intereses económicos o las finanzas del Condominio, a tenor con las disposiciones del artículo 38D de la ley. Compete al Consejo de Titulares el aprobar la ejecución de auditorías de sus finanzas, por ser un proceso que amerita una erogación de los fondos de la comunidad para la administración del inmueble.

II. Validez de la asamblea del 24 de agosto del 2011

Los titulares querellantes impugnan "la asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Monte Sur celebrada el 24 de agosto del 2011.

Por mandato expreso de la Ley de Condominios, Supra, el Consejo de Titulares debe reunirse por lo menos una vez al año, para aprobar el presupuesto y el estado de ingresos y gastos del año que concluye. Asimismo, en las demás ocasiones que convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamientos representen al menos el veinte por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes. Siendo en este última instancia las asambleas extraordinarias del Consejo de Titulares. Véase artículo 38A, supra.

Además, se requerirá que la asamblea sea citada y notificada a los titulares de conformidad con los requisitos de forma y término de la notificación que los párrafos subsiguientes del artículo 38A, supra, dispone.

En la asamblea ordinaria, como en las extraordinarias, además de aquellos asuntos requeridos por ley, el Consejo de Titulares podrá considerar todos aquellos asuntos que surjan de la agenda. No se requiere de una asamblea extraordinaria por cada obra urgente, extraordinaria o de mejora que el Consejo de Titulares deba aprobar. La Junta de Directores puede convocar al Consejo de Titulares a una asamblea extraordinaria para considerar más de una obra, siempre y cuando cumpla con los requisitos de forma, notificación y quórum establecidos por ley.

Además, cuando se trate de asambleas del Consejo de Titulares en los cuales se habrá de considerar obras o asuntos que conllevan erogación de fondos operacionales no presupuestados o la imposición de derramas para el pago de obras o de cualquier otro gasto que se requiera efectuar para el Condominio, se requiere que la agenda que forma parte de dicha convocatoria específicamente establezca la naturaleza de la obra, y la fuente de financiamiento de la misma.

En el presente caso la convocatoria de la asamblea del 24 de agosto del 2011 del Condominio Monte Sur cumplió con los requisitos de ley. Contrario a la interpretación de los querellantes, lo que es motivo de impugnación son los acuerdos sobre las obras a realizar en los vestíbulos principales del Condominio y la forma de pago de dichas obras, lo que es motivo de su reclamación ante este foro.

III. Es la obra en los Vestíbulos calle Hostos 180 y 190 del Condominio Monte Sur una obra extraordinaria o es una obra de mejora

El artículo 38(d) (1 y (3) de la Ley de Condominios define lo que habrá de considerarse una obra extraordinaria o de mejora. A dichos efectos expresa y citamos:

Obras Extraordinarias:

Se entenderá por extraordinaria toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución.

Obras de mejoras:

Se entenderá por mejora toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamientos o de las áreas comunales.

Las obras extraordinarias son aquellas que se realizan como parte del deber de conservación, reparación y mantenimiento de los elementos comunes que tanto el artículo 16 como el 38D(g) le requieren al Consejo de Titulares y a la Junta de Directores.

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

Las Obras de mejora, por el contrario, no se relacionan con la obligación de proveer para la conservación, reparación o mantenimiento de las áreas comunes. Su objetivo es el de incrementar el disfrute de los titulares de las áreas comunes, bien sean para proveer mayores servicios o para aumentar el valor del inmueble.

Consideremos las obras en los vestíbulos principales del Condominio el Monte sur a base de ambos criterios.

Estamos ante una estructura que la propia parte querellante reconoce que tiene más de 30 años de edificada. Las fotografías sometidas sobre el área a ser trabajada demuestran un deterioro generalizado de las paredes y de las superficies que las cubren. Para el Consejo de Titulares, tal condición le fue determinante, para incluirlo como parte del Plan Maestro de las áreas comunes considerado desde mucho antes de la asamblea del 24 de agosto, por dicho cuerpo rector. Por lo tanto siendo una obra de carácter extraordinario, se requería la aprobación de la mayoría de los titulares reunidos en asamblea de aquellos que comparecieron, al ser una segunda convocatoria.

La evidencia demostró que 124 titulares comparecieron y de ellos 81 aprobaron la ejecución de la obra para la rehabilitación o restauración de los vestíbulos de Lacalle Hostos 180 y 190.

Asimismo, le compete al Consejo de Titulares, el determinar el orden de prioridad que establece para las diversas obras, que como parte de ese plan maestro de reparación de las áreas comunes se estableció.

La obra propuesta tampoco constituye una alteración de fachada. Partamos del hecho cierto, que el estado actual de ambos vestíbulos no guardan relación alguna con lo que debió ser el diseño original del áreas según surge de los documentos constitutivos del Régimen. Artículo 15, supra. Por el contrario, la evidencia presentada estableció que es precisamente el objetivo del diseño del arquitecto Santiago Gala, la rehabilitación o restauración del concepto original del Condominio, cuyas piezas (losas o azulejos) aún permanecen en mayor o menor grado y la reparación de vías peatonales que resultan peligrosas al presente.

Tampoco es contrario a la ley que la Junta de Directores presente al Consejo de Titulares, no tan solo la aprobación de la obra, sino el diseño propuesto para su ejecución. Competía al Consejo de Titulares en la asamblea del 24 de agosto el no tan solo aprobar la obra, sino el diseño, como el rechazar ambas propuestas de la Junta de Directores. En el presente caso, determinó aprobarlas y sus acciones estuvieron dentro del marco que la ley establece para tales procedimientos

IV. Derrama o fuente de pago para las obras

Compete al Consejo de Titulares del Condominio Monte Sur el aprobar la ejecución de obras urgentes, extraordinarias y de mejoras, así como, el recaudar los fondos necesarios para su realización. Dichos fondos provendrán de una de tres fuentes:

- Las aportaciones mensuales de los titulares de los apartamientos a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble
- Los fondos de la cuenta de reserva establecida por el artículo 38(d), supra
- De las aportaciones especiales legítimamente acordadas o derramas (artículo 39, supra)

Las primeras, se fijan anualmente a base del presupuesto operacional que aprueba el Consejo de Titulares en la asamblea ordinaria.

La segunda, también emana del presupuesto anual, pues al menos un 5% del mismo deberá estar destinado a ser depositado en ella. Mientras que la última requiere de la celebración de una asamblea (ordinaria o extraordinaria) que detalle la naturaleza de la obra y su costo

En el presente caso la convocatoria cumplió con los requisitos de notificación y también incluyó un desglose de todas las cotizaciones recibidas por la Junta de Directores y su costo. Establecido que era una obra extraordinaria, el Consejo de Titulares pudo haber determinado hacer uso de la cuenta de reserva, pero en su caso aprobó por mayoría (artículo 39, supra), establecer una derrama para cubrir parte de los costos y para reducir el monto de dicha aportación especial, fondos adicionales sería provisto de la cuenta operacional del Condominio. *Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. Artículo 38(d), supra.*

Se hace necesario destacar, que los querellantes impugnan la validez de las cotizaciones para el proyecto de los vestíbulos, que fueron sometidas con la convocatoria, sin embargo, no presentaron dicha impugnación al momento del comienzo de su discusión. Como tampoco impugnan la moción, que se presentó para que se "dieran por leídas" y se pasara directa a la presentación del Arquitecto e invitado, sobre el proyecto de los vestíbulos. ***Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo.*** Artículo 42, inciso "c" 2do párrafo.

En mérito de lo previamente expresado y al amparo de las facultades conferidas por la Ley número 5 del 23 de abril del 1973, según enmendada, se emite la siguiente:

ORDEN

No Ha Lugar a la querella, se dispone su cierre y archivo.

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 esta resolución. En la alternativa, la parte afectada podrá acudir directamente al Tribunal 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 basados en 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 en la solicitud de reconsideración, este Departamento desestimará dicha solicitud 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 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 22 de octubre del 2013.

Lcda. Noema Giralt Armada
Juez Administrativo

DACO

Departamento de Asuntos del Consumidor

A tu favor.

Oficina Regional de San Juan
Apartado 41059 Estación Minillas San Juan, Puerto Rico 00940
www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE **EDGARDO MARQUEZ LIZARDI** **ANTONIO VALENTIN** **LILLIAN MARTI VAZQUEZ** **DELIA VAZQUEZ** **URSULA COLON** **LUIS MONTANO BOSQUE** **V.** **QUERELLADO** **CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO EL MONTE SUR Y LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO EL MONTE SUR**	**QUERELLA NÚMERO** **SJ0006951** **SOBRE:** **Ley Número 104 de 25 de junio del 1958, según enmendada, denominada Ley de Condominios**

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN

REMITIDO POR CORREO OCT 28 2013 OCT 28 2013

CERTIFICO que en esta misma fecha se archivó en Autos copia de la presente Resolución y haber enviado copia de este documento a las siguientes personas:

Edgardo Marquez Lizardi
Cond. El Monte Sur
Apt. 939-B, Ave. Hostos 190
San Juan, PR 00918

Consejo de Titulares Cond
Monte Sur
Ave. Hostos 180
San Juan, PR 00918

Delia Vázquez Colón
Cond. El Monte Sur
Apt. B-704, Ave. Hostos 190
San Juan, PR 00918

Luis Montano
Cond. El Monte Sur
Apt. G-906, Ave. Hostos 190
San Juan, PR 00918

Lilliam Martí
Cond. El Monte Sur
Apt. B-925, Ave. Hostos 190
San Juan, PR 00918

ín Irizarry
Cond. El Monte Sur
Apt. 304-B, Ave. Hostos 190
San Juan, PR 00918

30

Úrsula M. Colón Morales
Cond. El Monte Sur
Apt. 708-B, Ave. Hostos 190
San Juan, PR 00918

FIRMA: _____ OCT 28 2013