

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
REGIÓN DE SAN JUAN

ESPERANZA TABOADA PRADO

*CASO NÚM.: C-SAN-2023-0013870

QUERELLANTE

*

*

VS.

*SOBRE: LEY DE CONDOMINIOS

*

*

JUNTA DIRECTORES Y/O CONSEJO DE TITULARES *
COND. DORAL PLAZA; FOCUS MANAGEMENT * Y
SU PRES. CHARIXA SANTANA *

QUERELLADO

*

MOCIÓN EN OPOSICION A SOLICITUD DE
DESESTIMACION Y SOLICITUD DE
SENTENCIA SUMARIA

AL HONORABLE JUEZ ADMINISTRATIVO:

Comparece, Esperanza Taboada Prado por su propio derecho y respetuosamente alega, expone y solicita:

1. En cuanto a la alegación de que el Consejo fue informado de la transacción en dos ocasiones: Tanto el artículo 44 de la ley de Condominios (2003) como el artículo 63 de la Nueva Ley de Condominios (2020) establecen, ‘ad verbum’, como único mecanismo para informar, discutir, y decidir sobre la forma en la que se distribuirá el dinero de una indemnización, la celebración de una **asamblea extraordinaria convocada para considerar exclusivamente las ofertas y el informe**. Por lo tanto, es inmaterial e inoficioso el hecho de que la información esté incluida en un estado financiero. Además, el Artículo 52 establece como norma, que Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para determinar discutir o dar por discutidos solo los asuntos contenidos en la agenda de la asamblea.

2. En cuanto a la alegación de que la querellante recibió y votó a favor de ambos estados financieros del 2021 y 2022, la querellante niega la misma. Sin embargo, aún ante el supuesto de haber recibido y votado a favor de acoger los estados financieros, rechaza el argumento de que este hecho resulte en la conclusión lógica de que acepta el procedimiento llevado a cabo para la realización de algún gasto. La aceptación de un estado financiero auditado no va más allá de aceptar el alcance de la auditoría, el mismo en este caso, es dar una opinión sobre la condición financiera del Consejo de Titulares. La querellante no impugna el estado financiero, impugna los procedimientos contrarios a la Ley llevados a cabo para decidir todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.
3. En cuanto a la alegación de que a la fecha en que ocurrieron los hechos estaba en vigor la anterior Ley de Condominios que no requería llevar al Consejo de Titulares la selección de un ajustador público, la querellante expone, que si bien es cierto que la nueva ley incorpora la figura de la “firma de profesionales para el avalúo de daños” (ajustadores), y establece mecanismos para su contratación, también es cierto que por haber destinado dineros de una indemnización para su contratación, era necesario consultar al Consejo en asamblea debidamente convocada. Además, a tenor con lo establecido en la regla 4 del reglamento del Código de Seguros de Puerto Rico, se exige la firma de un contrato escrito para todo servicio de ajustador.

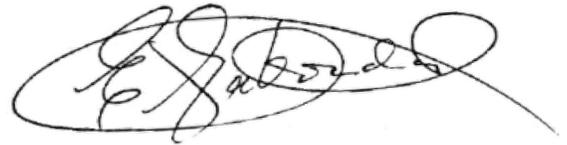
4. La reclamación de la querellante no está prescrita. La ley de Condominios establece que en el caso de acción de impugnación de acuerdos que, como en el presente caso, constituyan violaciones a las disposiciones de la Ley, la misma prescribirá a los dos (2) años, que el término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia, y que el acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley. Aún si erróneamente se utilizara la fecha de la convocatoria de la asamblea en la que se circuló el estado financiero del 2021, o sea, el 18 de febrero de 2022, para computar el término prescriptivo, el mismo aún no ha vencido.
5. Nunca se convocó a asamblea del Consejo para discutir lo relacionado a la indemnización. Por lo tanto, el requisito de acreditación de que se estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna, y que votó en contra de este, no puede ser aplicado.
6. La Junta nunca obtuvo aprobación del Consejo para llegar a acuerdo alguno de transacción judicial o extrajudicial en exceso de cinco mil dólares (\$5,000). Ni ha dado cuenta o notificado, sobre ninguna acción legal tomada, dentro de los treinta (30) días siguientes a haber tomado la misma, según lo exige el artículo 54 de la Ley.

POR TODO LO CUAL: Se solicita muy respetuosamente al Honorable Juez Administrativo que emita orden declarando no ha lugar la solicitud de desestimación sometida por la querellada y es su lugar, por no existir controversia real de hechos, que resuelva sumariamente la reclamación.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.

En Guaynabo, Puerto Rico a 22 de abril de 2023.

CERTIFICO: haber enviado copia del presente escrito a la Junta de Directores y/o Consejo de Titulares del Condominio Doral Plaza, Focus Management y/o Charixa Santana 1019 Ave. Luis Vigoreaux, Guaynabo, PR 00966 y doralplaza@gmail.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Taboada', enclosed within a large, loopy oval flourish.

Esperanza Taboada
Prado
1019 Avenida Luis
Vigoreaux 16-F
Guaynabo PR, 00966
cuqui.taboada@gmail.com