

Hechos

1. La querellante es titular de! apartamento F-16 del Condominio Doral Plaza I mediante escritura de Compraventa otorgada el 23 de marzo de 2006 ante la notario María Celeste Rodríguez Miranda.
2. El Condominio Doral Plaza I se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.
3. El Condominio se rige por Reglamento de Administración debidamente otorgado el 12 de noviembre de 1976 y registrado junto con la escritura número 39 de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal realizado por el notario público, Lawrence Odell. Dicho Reglamento consta inscrito al folio 281 del vuelto del tomo 455 de Guaynabo finca 20080, Registro de la Propiedad de Guaynabo.
4. En enero 8 de 2020 ocurrió un incendio en el piso 18, cuyos daños fueron reclamados a la compañía aseguradora del Condominio
5. El seguro pagó una indemnización de \$151,795
6. Nunca se convocó al Consejo para decidir como se distribuiría este dinero, ni se le informó de otra manera que se había gastado.
7. El 4 de enero de 2023 la Junta circuló una convocatoria en la que incluyó un estado financiero auditado a abril de 2022. Es de esta forma que la querellante se entera de esta reclamación y gastos. En el Estado Financiero, pagina 16, nota (2.), se detalla la forma en la que se distribuyó este dinero:
 - a. 20% (\$30,359) para los ajustadores (los mismos que en la reclamación de los Huracanes María e Irma cobraron solo un 5% que es promedio en la industria)
 - b. 47% (\$71,624) para el pago de una reclamación legal del contratista que hizo trabajos de limpieza relacionados al fuego, dictada en rebeldía. (Este es el mismo que hizo reparaciones luego del Huracán María, y contra quien aún tenemos pendiente una reclamación de garantía por dichos trabajos.
 - c. 31% (\$47,914) a condóminos que se vieron afectados
 - d. \$1,038, gastos misceláneos
8. Luego de varias solicitudes de la querellante para que le dejaran inspeccionar el contrato, el 13 de marzo de 2023 fue informada por la administradora, que no se hizo contrato con los ajustadores debido a que no es requerido por ser un contrato de servicios. Esto a pesar de que para la reclamación anterior, de los huracanes Irma y María, se hizo contrato detallando sus responsabilidades contractuales.
9. El consejo nunca fue informado de reclamación judicial alguna, tampoco que se había pagado una reclamacion de \$71,624 dolares

Artículo 63.-Aplicación de Indemnización del Seguro a Reconstrucción; Distribución Proporcional en Ciertos Casos

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 62, Inciso 2, de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a la reconstrucción del mismo. En caso de siniestro, el Consejo de Titulares mediante acuerdo de la mayoría, podrá determinar contratar una firma de profesionales para el avalúo de los daños y/o pérdidas sufridas, tanto de las áreas comunes como dentro de los apartamentos. De la misma

manera pueden acordar la manera para sufragar dichos gastos. Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización sea total o parcial, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de las áreas comunes y los apartamentos, conforme a las tasaciones realizadas, cotizaciones obtenidas y los deducibles aplicables y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de la asamblea extraordinaria donde se consideren las ofertas presentadas y el referido informe. **El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario**, 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. Una vez se determinen las obras de reconstrucción a realizarse, conforme se dispone en el párrafo anterior, el resto de las obras necesarias para la reconstrucción de las áreas comunes, serán costeadas por el Consejo de Titulares. Dichas obras, así como la procedencia de los fondos, serán aprobadas por voto mayoritario del Consejo de Titulares. Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para distribuirla luego entre los titulares, los dineros se depositarán en una cuenta especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación del Tesorero y del Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo. El Consejo de Titulares podrá adquirir una fianza de fidelidad o seguro para el Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.

Artículo 54.-Poderes y Deberes del Presidente de la Junta de Directores

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los treinta (30) días siguientes. Todo acuerdo de transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil dólares (\$5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios no residenciales, el reglamento podrá fijar otra suma.