

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

ESPERANZA TABOADA PRADO

QUERELLANTE

VS.

JUNTA DIRECTORES Y/O CONSEJO DE TITULARES
COND. DORAL PLAZA; LUIS SUAZO; CHARIXA
SANTANA, PRESIDENTA FOCUS MANAGEMENT

QUERELLADO

*CASO NÚM.: C-SAN-2024-0017634

*

*

*SOBRE: LEY DE CONDOMINIOS

*

*

*

*

*

*

*

RÉPLICA A CONTESTACIÓN

AL HONORABLE JUEZ ADMINISTRATIVO:

Comparece, la parte querellante, Esperanza Taboada Prado y en réplica a la Contestación de la querellada por la presente alega, expone y solicita:

1. El 29 de febrero de 2024, habiendo transcurrido 59 días desde el archivo en autos de la querella, la querellante radicó moción de Resolución Sumaria por falta de contestación de la querellada.
2. Posteriormente, el mismo 29 de febrero, la querellada envió Contestación a la querella.
3. El 7 de marzo de 2024, el Honorable Juez Administrativo emitió Notificación y Orden, en la que concedió a la querellada hasta el 22 de marzo de 2024, para contestar y para oponerse a la solicitud de Resolución Sumaria.
4. Según consta en la evidencia presentada, el Consejo fue convocado para el 28 de noviembre de 2023, para ratificar actuaciones negligentes y ultra vires de la Junta, que éste está impedido ratificar pues le son igualmente prohibidas al Consejo. En este caso, no puede ratificar el destinar fondos de la indemnización del seguro a otra cosa que no sea reconstrucción pues esto viola le Ley de Condominios.

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.

5. El Consejo no puede discutir válidamente sobre la distribución del seguro sin haber recibido el plan de distribución según exige la Ley; 15 días antes de la Asamblea. Lo cual nunca recibió. Y lo cual formó parte de los argumentos de la querellante cuando impugnó la asamblea al inicio. (Anejo 8 – Moción de Impugnación)

Moción de Impugnación entregada por escrito al comienzo de la asamblea:

“Esperanza Taboada Titular 16-F- Sr. Presidente, antes de continuar con el punto número 2 en la agenda, presento moción de impugnación para que se declare nula la reunión por:

- Defectos en la convocatoria.
- Además porque se convoca para que el Consejo tome decisiones que violan los artículos 54 y 63 de la Ley de Condominios.
- Porque se pretende alterar el presupuesto del condominio lo cual requiere convocatoria de 15 días de anticipación.
- Porque pretende legalizar actos contrarios a la Ley
- Porque se convoca para actuar sobre decisiones relativas a Seguros que la Ley exige que se convoquen **con 15 días de anticipación y luego de la entrega de documentos que no se han entregado** PREVIO a el gasto de los fondos.
- Porque no hemos tenido tiempo de revisar y entender el plan de Manejo de Emergencias. Que en un análisis superficial demuestra que sigue incumpliendo con la Ley y con su propósito de conservar vida y propiedad.
- Además de otros defectos que me reservo el derecho de levantar mas adelante. “

El artículo 63 de la Ley de condominios establece:

Ley de Condominios, Artículo 63- “...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.”

6. Las defensas 2-26 rechazan por inmatereales a la controversia, pues hacen referencia a Asambleas que nada tienen que ver con la convocatoria y asamblea que motivan la querrela de epígrafe.
- a) La única asamblea convocada para discutir la aceptación y distribución del seguro, fue la del 28 de noviembre de 2023. Y esta no fue convocada para ratificar una actuación del Consejo, sino una actuación negligente de la Junta que ya había aceptado la compensación y realizado la distribución sin convocar al Consejo. Esta convocatoria se hizo como un intento de remediar esta actuación negligente

y solo como respuesta a otra querrela cuestionando el proceder de la Junta de Directores. (Anejo 9, Convocatoria y 10, Acta de Asamblea Extraordinaria Noviembre 28 de 2023)

*Acta de la Asamblea, Página 2, párrafo 5 en adelante- “Cuando el Lcdo. Reyes Hernández entra como abogado del Condominio en enero de 2022 y se le hace una consulta por una titular insatisfecha con su compensación, conoce de la reclamación y de lo actuado. inmediatamente le recomendó por escrito a la anterior presidenta y a la Junta celebrar una asamblea extraordinaria para traer a la atención del Consejo esta situación y que ratificaran ambas transacciones. El Ledo. Reyes Hernández fue informado verbalmente por la anterior presidenta que consultó con el Ledo. Vareta y el señor Soto, anterior abogado y el agente de seguros, su recomendación y que éstos insistieron en que no era necesario convocar al Consejo de Titulares. **La señora Esperanza Taboada presentó una querrela en DACO cuestionando el proceder de la Junta de Directores en cuanto a este asunto.** El Ledo. Reyes Hernández le recomendó a la actual Junta que según ya antes había dicho, se trajera a la consideración del Consejo de Titulares ambas situaciones para su aprobación o ratificación. **Luego de esta explicación, procedió el Ledo. Reyes Hernández a discutir las alternativas y las consecuencias de aceptar o rechazar o no ratificar lo realizado por la Junta de Directores pasada. ...”***

“...Se presentó una moción de oposición por Madeline Pla titular del apartamento 18-E secundada por Ana Julia Torres titular del apartamento 3-1. Se llevo a cabo la votación con el siguiente resultado: a favor de ratificación de 14 titulares y 7 proxys; en contra de ratificación: 7 titulares y 3 proxys. Se aprobó la moción por la mayoría de los titulares.”

- b) Según consta además de las agendas de las convocatorias a Asambleas Ordinarias de 2022 y 2023, ninguna fue convocada para aceptar la indemnización o decidir sobre la distribución del seguro.
- c) Adicionalmente de ninguna de las actas de las asambleas antes mencionadas se desprende, que se discutió o se votó sobre la aceptación o distribución del seguro.
Por lo que ambas son inmatrimoniales.

- 7. La defensa número 27 se niega, la reclamación no está prescrita.
- 8. La defensa número 28 se niega: La asamblea y sus acuerdos no se impugnaron en el DACo el 3 de enero de 2024, sino el 29 de noviembre de 2023.
- 9. Una convocatoria para las reuniones de condóminos que sigue un procedimiento en violación a lo requerido por el Reglamento del Condominio o la Ley, no constituye una convocatoria válida. (Anejo 1, Reglamento)

*Sección 5-Se entregará a cada titular, **personalmente, o por correo, o por telegrama pagado de antemano, notificación escrita o impresa indicando el propósito o propósitos, y la fecha y el lugar ...***

- 10. Este asunto ya había sido traído ante la atención de la querrelada desde el 15 de diciembre

de 2022, mediante carta. (Anejo 3, email de impugnación, Anejo 4, carta de impugnación de Asamblea)

Carta, página 2 “**4-La convocatoria, en efecto, no fue notificada conforme al reglamento...** Forma de notificación: notificación personal- en el condominio se acostumbra a poner las convocatorias en los portones y en las puertas de los apartamentos, cuando que la notificación debe ser entregada personalmente y de forma que pueda evidenciarse dicha entrega.”

11. La querellada no ofrece evidencia alguna de que convocó a la querellada conforme a la ley y el reglamento.
12. La querellada niega que en los pasillos y portones del condominio había convocatorias dos días antes de la reunión, sin embargo, sabe que es ahí donde las dejan, y que a nadie le hacen entrega personal como establece el reglamento y la ley. Conoce, además, que dejan convocatorias y notificaciones por meses en esos lugares. (Ver anejo 2. Capturas de pantalla con fecha y hora de las fotos. Archivos de videos y fotos con metadatos originales están disponibles para revisión y análisis)
13. La Ley hace una clara distinción entre notificación mediante entrega personal y mediante entrega por debajo de la puerta, mencionando la segunda únicamente en los supuestos de una convocatoria para atender obras urgentes, o un estado de emergencia. Mas importante aún, ni la Ley ni el reglamento, reconocen el dejar las convocatorias fuera de los apartamentos, en portones o en el suelo, como una forma válida para convocar al Consejo, ni es esta una forma que se pueda evidenciar la entrega de la misma:

Artículo 49. — Consejo de Titulares—Poderes y Deberes (4) “...*La notificación de convocatoria para asamblea extraordinaria para aprobar el desembolso podrá ser mediante entrega personal, debajo de cada puerta o por cualquier medio alterno disponible, incluyendo correo electrónico.*”

14. Si el titular no puede ser convocado por no residir en su apartamento, la junta tiene que agotar los métodos alternos disponibles, y como último recurso, colocar la convocatoria en el tablón de edictos: con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se proceda esta forma de notificación.

Artículo 50.-Reuniones, Notificaciones, Procedimientos ...*Si intentada una notificación de convocatoria al titular fuese imposible practicarla por no residir en su apartamento y el Consejo no tener ningún método alterno de notificación, se entenderá realizada la misma, mediante la colocación de la convocatoria en el tablón de edictos del Consejo de Titulares, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se proceda esta forma de notificación...*

15. El concepto de mayoría en el inmueble es el de porcentaje de participación, y una votación que no considera el concepto de mayoría que rige en el inmueble es inválida. (Anejo 1, Reglamento Doral Plaza)

Sección 8- *“Excepto que la ley se disponga de otro modo, cada titular tendrá sobre cada asunto sometido a votación en cada reunión del Consejo de Titulares un voto equivalente a su porcentaje de participación en los elementos comunes de la propiedad.”*

16. La querellada niega en su Contestación que la querellante impugnó la asamblea al inicio, sin embargo, lo admite en el Acta de la Asamblea. (Anejo 9, Acta Asamblea del 28 de noviembre de 2023)

Página 2 párrafo 2 - *“La Sra. Esperanza Taboada indicó que quería impugnar la asamblea y entregó un documento escrito. Se hace constar que su petición fue rechazada por el presidente y se continuó con la asamblea.”*

Grabación de la Asamblea Minuto 2:48

Parlamentarista - Lamentablemente señora, son preguntas, no son, no, no puede poner planteamientos. Todavía no he empezado. Puedes ponerlos (¿) porque no hemos empezado. La Asamblea es la cosa para ratificación, aprobación de la compensación.

Minuto 5:06

Parlamentarista Usted tiene derecho a hacer esto, pero en estos momentos no puede hacerlo. En su momento, una vez la Dacio Asamblea decida las cosas que haya que decir no se puede. Usted quiere impugnar algo que todavía no ha ocurrido. Por lo tanto, no pueden poner nada y además están. Ah, no se impugna aquí, se impugna ante DACo o el Tribunal o donde sea, ¿EH? Todas maneras. Vamos a continuar con la Asamblea.

Esperanza Taboada 16F-Bueno, yo estoy impugnando porque tiene, Parlamentarista-pero ahora está estaría fuera de orden ahora quién... Esperanza Taboada 16F -defectos en la convocatoria y muchos otros renglones que yo quiero exponer primero. Después pueden hablar ustedes todo lo que quieran. Yo me callo, me siento y no digo nada.

Minuto 57:38 57:38

Esperanza Taboada, 16F quiero, que conste en acta que yo impugné esta Asamblea desde el principio

Parlamentarista: está consignado su expresión.

17. La querellada niega que la querellante votó en contra de todos los acuerdos, haciendo la salvedad de que no reconoció la legalidad de la asamblea. Sin embargo, consta en la grabación que así fue. Además de que lo planteó por escrito. (Anejo 8, Impugnación de asamblea carta y 8b, correo electrónico.)

18. Niega la alegación de que no enviaron el plan de distribución 15 días antes de la asamblea. Mas no ofrece evidencia de haberlo circulado. Cabe señalar, que **la convocatoria se circuló solo 11 días antes** de la asamblea (Anejo 5- Convocatoria Asamblea 28 de Noviembre 2023)

Fecha de la convocatoria: 17 de noviembre

Fecha asamblea: 28 de noviembre a las 7:00 PM

19. Niega que intimidan al Consejo diciéndoles que son ellos los que van a tener que responder, a sabiendas de que la distribución del seguro sin autorización, fue un acto negligente de las miembros de la Junta para el que el Consejo está asegurado, y si no lo estuviera, ellos tendrían que responder en su carácter personal. Cosa que el propio Licenciado Reyes Hernandez le advirtió a la Junta por escrito en enero de 2022. (Anejo 6, Email- Opinión Licenciado Reyes.)

Grabación de Asamblea, Minuto 30:10 – 30:25

*Licenciado Hernandez- si usted aquí votan, hoy no vamos a ratificar ese contrato. Yo entonces le escribo una carta a todas las personas que se beneficiaron de ese contrato, que es nulo. Y le digo, ustedes tienen que devolverme el dinero porque yo condominio como el contrato es nulo, **tengo que devolverle a la cooperativa de seguros múltiples. La compensación completa que ellos recibí los ciento cincuenta mil y pico de dólares... nada y lo que nos vamos a abocar es en un pleito en el Tribunal de nulidad de contrato contra la cooperativa de seguros múltiples.** Contra los ajustadores públicos que cobraron contra todos y cada 1 de los titulares que cobraron de esa transacción. Para entonces, retraer a su origen la todas las condiciones*

51:43 ¿Que si se hizo mal? Sí se hizo mal que se puede remendar que no va a ser la solución mejor esperada porque vamos... verla a deshacer, a tratar de resolver algo anterior. Pues mire. Es, Ah, la puedes resolver del todo, por lo tanto. Las opciones son: se ratifica y acepta cómo está este asunto y que esto no vuelva a ocurrir más. Pero espérese o la segunda es que ustedes no ratifiquen el contrato, en cuyo caso pues tendremos, estamos abocados a iniciar otro pleito para entonces recuperar el dinero de quienes nos lo deben, porque ese dinero ya solo no lo tenemos, pero de eso hay una sentencia. Y ya pagamos y hay que pagar. O sea que, o sea, que eventualmente, si hay que devolver el dinero a la Cooperativa, Posiblemente incluso termine con una derrama.

20. Niega que la querellante se personó a la oficina de administración a ver los proxis varias veces el día antes de la reunión y el mismo día de la reunión y que se los negaron, mas no ofrecen evidencia de haberlos entregado. Niega que rehusaron permitir la revisión de los proxis 24 horas antes de la reunión. Sin embargo, la vicepresidenta, Sandra Santiago admitió en la asamblea que los miembros que estaban presentes, rehusaron permitir que los revisara a las 7:00 PM del día anterior. (Anejo 7, Correo electrónico)

Grabación de Asamblea Minuto 2:08:27

Esperanza Taboada 16F- *quiero que conste en acta que ayer fui a las 7 de la noche a pedir que me dejaran. Fotocopiar los 7, Correo proxys y no me lo permitieron 24 horas antes que es lo que la ley obliga.*

Sandra Santiago, VP- *¿Esperanza, tú te refieres a cuando estabas en el buzón? A las 7 de la noche, OK Doña Esperanza. Nosotros cerramos el buzón, bajamos miembros de la Junta a cerrar Eso es un buzón donde se recibe correspondencia, donde se recibe dinero. Y ahí los titulares ponen unos proxys. OK, yo le dije a doña Esperanza. **Yo no puedo ni yo ni los miembros de la Junta pueden tocar lo que hay en un buzón donde hay cartas. Eso es federal.** Yo le dije a ella que fuera a la administración para que lo revisara De hecho. Ella puso un link que dice que tiene que escribir una carta y 24 horas. Ha antes de 24 horas escribir el que es en la carta y ella puede ver los próximos. No hay problema ninguno, pero yo, como a mí me encargaron de cerrar ese buzón, yo no me atrevo a tocar ningún papel o*

una carta que esté dentro de ese buzón que.

Esperanza Taboada- *usted misma me dijo “mañana por la mañana están los proxys. A las 8:15 a pueda ir a la oficina y allí van a estar a su disposición”. Ajá. Fui a la oficina y no habían llegado a ninguna de las personas y administran.*

Sandra Santiago VP *Digo la administradora, a qué hora vamos Esperanza, perdóneme cuando estaba la administradora porque usted misma. Me dijo que la administradora era la que iba a abrir abril y ella no tenía ni las llaves.*

Esperanza Taboada *Exacto. Bajé a la oficina, Toqué a la puerta y ustedes tenían la puerta cerrada y nadie me abrió la puerta cuando fui que estaba Brenda por la mañana a las 7:30 Ella me abrió la puerta, OK y me dijo lo que le estoy diciendo. O sea que ni ayer a las 7 de la noche ni hoy por la mañana,*

Sandra Santiago VP *-perdóname a las 7 de la noche, Esperanza. Yo no podía y menos retratarlo. Eso está fuera de ley, señor*

Esperanza Taboada *Yo bajé a las 8:15 H de la mañana. No se trata de eso. Se trata de que anoche no me los dieron por la razón que usted alega y esta mañana no los pude conseguir tampoco. Eso es todo. No me permitieron ver los proxys.*

21. Niega que la querellante impugnó los proxys (Ver anejo 8- Documento impugnando la Asamblea entregado en la misma al inicio)

Impugnación de Asamblea al Inicio, Penúltimo y último párrafo- “Además, quiero que conste en acta, que acudí a la oficina de administración 24 horas antes de esta reunión, exactamente a las 7:00 PM de ayer 26 de noviembre de 2023, donde se encontraban varios titulares, entre ellos, la señora Sandra Santiago y su esposo. La Sra. Santiago VP de la junta, no me permitió revisar los Proxys bajo el alegato que eso no era Legal. A las 4:00 PM ya había acudido a la oficina a pedirlos, y se me indicó que lo estarían a las 7:00, cuando el Sr. Presidente y la Vicepresidenta fueran a cerrar el buzón. Además que acudí hoy en la mañana a revisar los Proxys, alrededor de las 7:30, como me indicó la Sra. Santiago que hiciera, y no estaban disponibles para revisión tampoco. Y en consecuencia, presento también moción de impugnación de todos los proxys”

22. Resulta insólito y cuestionable, que tanto la Junta, que tiene el más alto deber de fiducia para con el Consejo de Titulares, como el abogado del Consejo, que se supone vele por los intereses de éste por encima de los intereses particulares de los individuos que lo componen, intenten defender y ratificar estos actos, en detrimento del patrimonio de la comunidad.

POR TODO LO CUAL, se solicita de el honorable Juez Administrativo que declare nula la asamblea y todos los acuerdos llevados a cabo, o alternativamente, declarando nulos los acuerdos relacionados a la aceptación y distribución del seguro

Que, en consecuencia, ordene a la Junta a recobrar de los directores y ex directores responsables, las sumas de dinero correspondientes. Posteriormente, que se deposite ese dinero a la cuenta del seguro, para que el Consejo los distribuya conforme a la Ley. Se le solicita, además, que provea cualquier otro remedio que proceda en derecho.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO

En Guaynabo, Puerto Rico a 31 de marzo de 2024

CERTIFICO: haber enviado copia del presente escrito a la a la Junta de Directores y/o Consejo de Titulares del Condominio Doral Plaza, y a su presidente, Luis Suazo, 1019 Ave. Luis Vigoreaux, apartamento 2-M Guaynabo, PR 00966 a la vicepresidenta Sandra Santiago, 1019 Ave. Luis Vigoreaux, Apartamento 11-B Guaynabo, PR 00966 y doralplaza@gmail.com . Licenciado Reyes Hernandez, asesoresencondominios@gmail.com, Lic. Marcos Perez, mpc@mperezlaw.com

Esperanza Taboada Prado

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

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

Anejo 1 Reglamento Doral Plaza

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL

"CONDOMINIO DORAL PLAZA I"

ARTICULO I. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Sección 1. Ley Aplicable

Este edificio de apartamentos residenciales, localizado en la Carretera No. 19 del Municipio de Guaynabo, Puerto Rico, estará sujeto a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según establecida por la Ley Pública Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según ha sido o fuere subsiguientemente enmendada.

Sección 2. Aplicabilidad del Reglamento

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán al terreno y a la totalidad de las edificaciones. Todos los dueños, presentes o futuros, inquilinos o sus empleados y huéspedes, o persona alguna que en cualquier forma utilice las facilidades del edificio están sujetos a los preceptos del presente Reglamento. La mera adquisición o arrendamiento de cualquiera de las unidades o el mero acto de ocupar cualquiera de dichas unidades significará que se acepta este Reglamento y que se cumplirá con el mismo.

ARTICULO II. - CONSEJO DE TITULARES

Sección 1. Miembros

A. Los titulares de los respectivos apartamentos del Régimen constituirán colectivamente el Consejo de Titulares.

B. La persona o personas a cuyo nombre esté registrado un apartamento en el Registro de la Propiedad será considerado para todos los efectos, dueño del mismo.

Sección 2. Transferencia de Propiedad

Las transferencias de propiedad se harán constar en los récords del condominio únicamente a la presentación de una copia certificada de la escritura pública mediante la cual se traspasan los títulos de los respectivos apartamentos, junto con evidencia de que la misma ha sido presentada al Registro de la Propiedad correspondiente.



Sección 3. Reuniones Anuales

A. El Consejo de Titulares se reunirá una vez al año en el lugar que, dentro del Municipio de Guaynabo, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, determine la Junta de Directores y que exprese la convocatoria a dicha reunión. La primera reunión de los Titulares se celebrará tan pronto el cincuenta y uno por ciento (51%) de los apartamientos que componen el Edificio, hayan sido vendidos y haya quórum para dicha reunión, tal como lo dispone la Sección 6 del Artículo II de este Reglamento.

Todas las demás reuniones se celebrarán el primer viernes del mes de abril de cada año. Si dicho día resultare ser, en cualquier año, día de fiesta oficial, la reunión se celebrará en el subsiguiente viernes que no sea día de fiesta oficial. Los asuntos a tratarse en tal reunión serán, la elección de los miembros de la Junta de Directores, la elección del Presidente de la Junta de Directores, la elección del Presidente de la Junta de Directores, la aprobación del presupuesto anual para los gastos de administración, mantenimiento y reparación, y cualquier otro asunto que sea adecuadamente sometido ante la reunión.

B. Si la reunión anual no se celebrare en el día señalado por el presente Reglamento, o si los asuntos a tratarse en la misma no fueren concluídos en dicha reunión o en cualquier aplazamiento de ella, la Junta de Directores, convocará a una reunión especial del Consejo de Titulares tan pronto como sea posible. Cualquier asunto que se trate en dicha reunión especial tendrá la misma vigencia y efecto que si se tratara en la reunión anual debidamente convocada y reunida.

Sección 4. Reuniones Especiales

Las reuniones especiales de los titulares podrán ser convocadas por el Presidente, o por los Titulares de por lo menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en los elementos comunes. En cualquier momento,



mediante solicitud escrita de cualquier persona o personas con derecho a convocar a reunión especial, el Secretario deberá enviar convocatoria para dicha reunión para celebrarse en aquel lugar y fecha que señale la Junta de Directores, dentro del Municipio de Guaynabo, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, dentro de un período no menor de diez (10) días ni mayor de treinta (30) luego de recibida la solicitud.

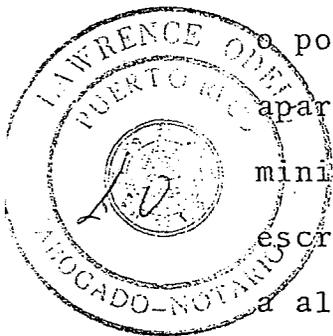
Sección 5. Convocatoria y Propósitos de las Reuniones

Renuncia

Se entregará a cada titular, personalmente, o por correo, o por telegrama pagado de antemano, notificación escrita o impresa indicando el propósito o propósitos, y la fecha y el lugar de cada reunión de titulares. Dicha notificación será entregada no menos de diez (10) ni más de treinta (30) días antes de la reunión. Si la notificación se hace por correo o por telegrama, se enviará a la dirección del titular que aparece en el Registro de Titulares en los récords del Condominio excepto en caso de que el titular haya solicitado por escrito del Secretario que la notificación a él sea dirigida a alguna otra dirección, en cuyo caso la notificación será enviada a la dirección así señalada. Un titular podrá renunciar a la notificación de reunión asistiendo a la reunión, bien sea personalmente o mediante apoderado, o manifestándolo por escrito, antes o después de dicha reunión. La asistencia a una reunión con el propósito expreso de objetar que la reunión no fue convocada legalmente no constituirá, sin embargo, una renuncia de notificación. No será necesario notificar sobre ninguna reunión del Consejo de Titulares que haya sido aplazada.

Sección 6. Quórum

A. Excepto que por ley se disponga de otro modo, el quórum para todas las reuniones del Consejo de Titulares consistirá de los titulares de por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los porcentajes de participación en los



elementos comunes conforme a lo consignado en la escritura matriz o enmienda a la misma, ya comparezcan en persona o mediante representante acreditado mediante escrito firmado por el titular a ser representado.

6 B. Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia del porcentaje requerido, se procederá a nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera, y en tal reunión constituirán quórum los presentes.

C. Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a contar de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

D. Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento, no pueda obtenerse la aprobación de las dos terceras partes de todos los titulares, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a contar desde dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los titulares.

Sección 7. Oficial que Preside. Archivo de Actas.

Orden del Día.

A. El Presidente de la Junta de Directores dirigirá



las reuniones del Consejo de Titulares, o si éste se encontrare ausente dirigirá el Vice-Presidente o si éste también estuviese ausente, dirigirá un Presidente seleccionado por la mayoría en por ciento de los titulares presentes personalmente o mediante apoderado.

B. El Secretario, o en su ausencia, un Secretario Auxiliar, actuará como Secretario de cada reunión y llevará las actas de la misma, pero si ni el Secretario ni el Secretario Auxiliar estuviesen presente, se nombrará a cualquier persona presente en la reunión para actuar como Secretario de la misma.

C. La Orden del Día será como sigue:

- (1) Apertura de la Reunión
- (2) Prueba de convocatoria a la reunión y determinación de quórum.
- (3) Lectura de las actas de la última reunión precedente del Consejo de Titulares.
- (4) Informes
- (5) Elección de los Miembros de la Junta de Directores (cuando procediere).
- (6) Asuntos misceláneos.

Sección 8. Votación

A. Excepto que por ley se disponga de otro modo, cada titular tendrá sobre cada asunto sometido a votación en cada reunión del Consejo de Titulares un voto equivalente a su porcentaje de participación en los elementos comunes de la propiedad.

B. Un titular podrá votar por representante nombrado mediante escrito firmado por él y entregado al Secretario de la reunión. Ningún poder será válido después de tres (3) meses de la fecha de su otorgamiento a menos que se disponga en el mismo expresamente un período más largo.

C. Cuando aparezca más de una persona como dueño registrado de un apartamento, un solo representante votará en nombre de todos dichos titulares. El Secretario podrá negarse a aceptar votos contradictorios cuando un apartamento tenga más de un dueño.



D. Los votos con relación a cualquier apartamento, según lo dispone la Sección 8-C de este Artículo II no podrán ser divididos y deberán emitirse en bloque, a favor o en contra, sobre cualquier asunto sometido a votación o a favor de cualquier candidato a elección para un cargo.

E. Salvo en los casos en que la Ley de Propiedad Horizontal requiera un porcentaje mayor, el Consejo de Titulares adoptará cualquier resolución relativa al mantenimiento o administración del Régimen mediante el voto mayoritario de los titulares. Se entenderá mayoría aquella que represente el cincuenta y uno por ciento del porcentaje de participación en los elementos comunes, representado en el consejo.

F. La votación para cualquier elección o sobre cualquier asunto no tendrá que ser por papeletas.

Sección 9. Registro de Titulares.

A. El Secretario llevará un Registro de Titulares indicando los nombres de los titulares de cada apartamento. Este Registro se presentará en cada reunión del Consejo de Titulares y estará sujeto a inspección por cualquier titular en cualquier momento durante la reunión.

B. El Registro de Titulares será evidencia "prima facie" de quiénes son los titulares con derecho a examinar dicho Registro o a votar en cualquier reunión del Consejo de Titulares.

C. El incumplimiento de los requisitos de esta sección no afectará la validez de ninguna acción tomada en dicha reunión del Consejo de Titulares.

D. Si se vende un apartamento, el vendedor lo informará al Secretario para hacer el cambio pertinente en el Registro de Titulares.

Sección 10. Consentimiento en Lugar de Reunión

Siempre que el voto de los titulares en una reunión del Consejo de Titulares sea necesario o permitido en relación con cualquier acción, se podrá pasar por alto la reunión y votación de los titulares si todos los titulares con derecho



a votar sobre ese asunto de efectuarse la reunión, consintieran por escrito a que se tome dicha acción.

Sección II. Deberes y Facultades del Consejo de Titulares

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, al Presidente y cuatro miembros adicionales de la Junta de Directores.

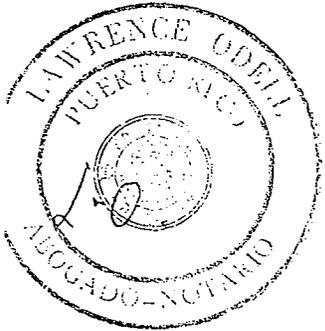
(b) Elegir, si lo estima pertinente, y de acuerdo con lo indicado en la sección 12 del Artículo III al administrador del edificio.

(c) Conocer las reclamaciones que los titulares formulen contra cualquier miembro de la Junta de Directores o, si se ha elegido, contra el Administrador y, removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.

(d) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el año fiscal próximo y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.

(e) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recabar fondos para su realización.

(f) Imponer, mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial (1) a todo titular de apartamento cuyos ocupantes o visitantes hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común, sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad y (2) a todo titular que por la naturaleza de la actividad legítima que lleve a cabo en su apartamento, conforme al destino residencial, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad.



La cantidad adicional impuesta según este inciso (f) se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles al apartamento en cuestión.

(g) Aprobar o enmendar este Reglamento.

(h) Entender y decidir en los demás asuntos de conformidad con este Reglamento y en todo aquello que sea de interés general para la comunidad así como acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Sección 12.

Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que estos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

Sección 13.

Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.

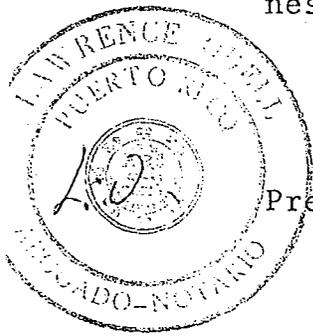
ARTICULO III. DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Sección 1. Número

Los asuntos, negocios y administración del Condominio serán de la exclusiva competencia de la Junta de Directores. Dicha junta estará compuesta de cinco (5) miembros, incluyendo al Presidente.

La Junta de Directores tendrá la representación legal del Condominio, del Consejo de Titulares y de los titulares en cualquier pleito, reclamación judicial o administrativa, o de cualquier naturaleza a nombre o en contra de los titulares, su consejo, la Junta de Directores y/o del Condominio.

La Junta de Directores podrá comparecer ante un Tribunal en cualquier procedimiento y ante cualquier notario para la aceptación de cualquier documento legal o notarial, utilizando la siguiente representación legal: "La Junta de



Directores del Condominio, su Presidente." El nombre del Presidente deberá aparecer, y el Presidente actuará por dicha Junta conforme lo autorice la mayoría de dicha Junta, evidenciado por una certificación del Secretario, jurada y suscrita ante Notario Público y, además, el Secretario certificará quien es el Presidente debidamente electo cuyo nombre habrá de aparecer como Presidente de la Junta.

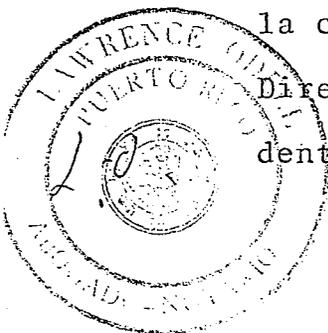
En cualquiera y toda clase de pleitos, demandas, causas de acción o cualquier otro asunto, a nombre de o en contra del Condominio, los propietarios, el Consejo de Titulares y la entidad legal que los representa aparecerá en la forma indicada, excepto en caso de que el Administrador haya sido designado para actuar en nombre y lugar de la Junta de Directores.

Ningún titular, ni el Consejo de Titulares o persona alguna con intereses en el Condominio o su entidad legal, podrá impugnar la comparecencia legal de la Junta de Directores del Condominio representado por su Presidente, tal y como queda establecido. La adopción de este Reglamento constituye la concesión irrevocable de la autoridad legal a la Junta de Directores del Condominio para actuar por medio de su Presidente tal y como ha sido señalado.

Sección 2. Término

Los miembros de la Junta de Directores serán clasificados en relación con el tiempo por el cual ocuparán su cargo conjuntamente, dividiéndolos en dos clases denominadas clases "A" y "B". De los miembros primeramente seleccionados la Clase "A" consistirá de dos (2) miembros, cada uno de los cuales ocupará su puesto por un (1) año, o hasta la próxima elección anual; y la Clase "B" consistirá de tres (3) miembros, cada uno de los cuales ocupará su cargo por dos (2) años, o hasta la segunda elección anual. En cada elección anual, los sucesores a la clase de miembros cuyos términos expiren ese año serán electos para ocupar sus cargos por el término de dos (2) años.

Al ser electo por el Consejo de Titulares el Presidente



se convertirá automáticamente en Director y además en el oficial que preside la Junta de Directores.

Sección 3. Cualificación

Los miembros de la Junta de Directores tendrán que ser miembros del Consejo de Titulares y no podrán nombrar apoderados para actuar en su lugar.

Sección 4. Quórum

Una mayoría de la Junta de Directores en funciones será necesaria para constituir el quórum para la transacción de cualquier asunto. Si, en cualquier reunión de la Junta de Directores no hubiese quórum, la mayoría de los presentes podrán de tiempo en tiempo aplazar la reunión, sin más notificación, hasta que se obtenga quórum.

Sección 5. Lugar de Reunión

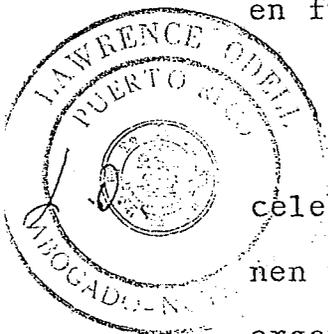
Las reuniones de la Junta de Directores se llevarán a cabo en el Municipio de Guaynabo, excepto que se fije un lugar diferente por consentimiento unánime de los miembros en funciones.

Sección 6. Reuniones Regulares

Las reuniones regulares de la Junta de Directores se celebrarán en las fechas que de tiempo en tiempo se determinen por Resolución de la Junta. Se celebrará una reunión de organización para la elección de funcionarios tan pronto como sea conveniente después de la reunión anual del Consejo de Titulares.

Sección 7. Reuniones Especiales

El Presidente o el Vicepresidente podrán convocar a reuniones especiales de la Junta de Directores con dos (2) días de notificación anticipada a cada miembro de la misma, entregada personalmente o por correo o por telegrama; el Presidente, Vicepresidente o Secretario, de igual manera y con igual notificación podrán también convocar a reunión especial a petición escrita de cualesquiera dos (2) miembros de la Junta de Directores.



Sección 8. Notificación de Reunión

Se podrá celebrar una reunión de la Junta de Directores sin notificación, inmediatamente después de la reunión anual del Consejo de Titulares. No será necesario dar notificación de las reuniones regulares de la Junta de Directores celebradas en fechas fijadas por resolución de la Junta de Directores, ni será necesario dar notificación de reuniones aplazadas. Se podrán celebrar reuniones en cualquier momento sin notificación si todos los miembros de la Junta de Directores están presentes o si, antes o después de la reunión, los ausentes renuncian por escrito a la notificación. La notificación para una reunión de la Junta de Directores no necesita expresar el propósito de, ni los asuntos a tramitarse en dicha reunión. La notificación de cualquier reunión de la Junta de Directores no tiene que ser por escrito, y se puede dar personalmente, por teléfono, por correo o por telegrama. La fecha en que tal notificación se depositó en el correo o en la que se entregó a la oficina del telégrafo, será considerada como la fecha en que se dió dicha notificación.

Sección 9. Votación

Cada miembro de la Junta de Directores incluyendo al Presidente, tendrá un (1) voto sobre cada asunto sometido a votación. Un voto mayoritario del número total de votos emitidos sobre cualquier asunto sometido a votación será la decisión de la Junta de Directores, siempre que haya habido un quórum legal.

Sección 10. Compensación

Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. La Junta de Directores podrá autorizar el reembolso a miembros de la misma para gastos realmente incurridos a nombre del Condominio o por adelantos hechos al Condominio.



Sección 11. Vacante y Remoción

Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedase vacante durante el término del mismo, por razón de muerte o renuncia, los demás miembros de la Junta podrán, por el voto mayoritario de los demás miembros de la Junta, elegir a un miembro en lugar del que muera o renuncie y cualquier miembro así electo ocupará el cargo por el término restante del miembro a quien sustituye. Cualquier miembro podrá renunciar en cualquier momento. El Consejo de Titulares tendrá derecho en cualquier momento a remover cualquiera o todos los miembros de la Junta de Directores, incluyendo al Presidente, con o sin causa, por voto de titulares que representen no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del valor básico del edificio. Si un miembro de la Junta de Directores fuere removido o si el número de miembros fuere aumentado, se elegirá un miembro para ocupar la vacante o se elegirán miembros adicionales por igual voto mayoritario del Consejo de Titulares para cubrir el término no cubierto por el miembro removido o el término fijado para los miembros adicionales autorizados.

Sección 12. Deberes y Facultades de la Junta de Directores

La Junta de Directores tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercebimientos a los titulares.

(b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.



(c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.

(d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.

(e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condómines, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de un día laborable después de su recibo; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

(f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. La Junta de



Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

(h) Llevar el libro de propietarios, en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades.

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de ley, de reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

(j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

(k) Todas las demás que le sean asignadas por este Reglamento o por el Consejo de Titulares.

ARTICULO IV. DEL ADMINISTRADOR

Sección 1. El Administrador

Si el Consejo de Titulares lo estima pertinente, podrá nombrar un Administrador por períodos de dos (2) años, debiendo ser éste un Administrador profesional cualificado, o corporación o individuo que tendrá las cualificaciones abajo indicadas a fin de asegurar el manejo adecuado del régimen.

Sección 2. Cualificaciones del Administrador

(a) Dar prueba de poseer experiencia razonable en este campo;

(b) Tener el personal necesario para cumplir con sus obligaciones como un agente administrador, especialmente para atender la propiedad las veinticuatro (24)



horas del día en casos de emergencia.

(c) Poder obtener una fianza que satisfaga los requerimientos del Consejo de Titulares.

Sección 3. Deberes y Obligaciones del Administrador

El Consejo de Titulares podrá delegar en el Administrador las siguientes obligaciones de la Junta de Directores:

(a) Autorizar todos los contratos y acuerdos otorgados a nombre del Condominio en cumplimiento de las instrucciones del Consejo de Titulares.

(b) Cobrar todas las cantidades que le deban al Condominio y pagar todas las deudas del mismo.

(c) A nombre del Condominio y del Consejo de Titulares emplear o despedir cualquier personal, fijar las horas de empleo y compensación al efecto; mantener todos los récords y preparar todos los informes relacionados con el mismo.

(d) Hacer cumplir este Reglamento.

(e) Mantener todos los récords y preparar todos los informes requeridos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por este Reglamento.

(f) Mantener un récord permanente de copia de las actas escritas de todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores según sean preparadas por el Secretario.

(g) Preparar un presupuesto anual para ser sometido a la reunión anual del Consejo de Titulares, a través del Tesorero.

(h) Mantener récords de contabilidad adecuados, mostrando todos los recibos y gastos y mantener un balance en reserva en todo momento junto con comprobantes de desembolsos.

(i) Abrir y mantener una cuenta bancaria a nombre del Consejo de Titulares; depositar en ella todos los ingresos y hacer todos los desembolsos contra dicha



cuenta y autorizar el retiro o desembolso de fondos.

(j) Proveer para el cuidado, atención, vigilancia, mantenimiento y reparación de los elementos comunes del edificio.

(k) Fijar y anunciar, para el conocimiento general las fechas, horas y lugares en los cuales los libros de cuentas, recibos y libros de actas del Condominio estarán disponibles para ser examinados por los titulares.

(l) Aplicar las normas regulando el uso de las facilidades del Condominio por los titulares, invitados u ocupantes de acuerdo a las instrucciones del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores.

(m) En general, ejercitar todos los poderes y descargos todos los deberes del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores, con excepción de aquellos reservados específicamente a los titulares por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por este Reglamento.

ARTICULO V. OFICIALES

Sección 1. Número

La Junta de Directores en la primera reunión después de la reunión anual del Consejo de Titulares elegirá o designará cada año los siguientes oficiales: Un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. En adición podrá haber aquellos oficiales o auxiliares o subordinados que la Junta de Directores considere necesarios de tiempo en tiempo.

Sección 2. Término del Cargo

Cada oficial ocupará su cargo hasta que su sucesor haya sido escogido y cualificado o hasta su muerte, renuncia o remoción.

Sección 3. Remoción

Cualquier oficial excepto el Presidente, puede ser removido de su cargo, con o sin causa, en cualquier momento con



el voto afirmativo de la mayoría de la Junta de Directores en funciones.

Sección 4. Vacantes

Cualquier vacante en un cargo por cualquier causa puede ser cubierta por la porción restante del término por la Junta de Directores.

Sección 5. Deberes

(a) El Presidente de la Junta de Directores será el principal funcionario ejecutivo del Condominio y presidirá en todas las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores, conforme a este Reglamento. A nombre del Condominio, el Presidente hará y firmará todos los contratos y acuerdos que sean autorizados por la Junta de Directores; verá que los libros, informes, declaraciones y certificados requeridos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por este Reglamento sean debidamente llevados, hechos y registrados por el Administrador (si hubiere sido nombrado); someterá al Consejo de Titulares en su reunión anual un informe de las operaciones del Condominio por ese año, según fuera preparado por la propia Junta de Directores sobre todos los asuntos, de su conocimiento, que los intereses de este Condominio requieren que se traigan a su atención o que la Junta solicite. En general, desempeñará todos los deberes incidentales a su cargo.

(b) El Vicepresidente ejercerá las funciones del Presidente durante la ausencia o incapacidad del Presidente. En general ayudará al Presidente y desempeñará aquellos deberes que le sean asignados por la Junta de Directores.

(c) El Tesorero tendrá a su cargo la supervisión de los fondos y efectos de valor del Condominio y velará porque el Administrador en su caso, lleve cuentas completas y exactas de los ingresos y desembolsos en



libros pertenecientes al Condominio y será responsable de que todos los dineros y efectos de valor sean depositados a cuenta del Condominio en aquellos depositarios que puedan ser designados por la Junta de Directores. El Tesorero supervisará los desembolsos de fondos del Condominio como le sea ordenado por la Junta de Directores extendiendo los comprobantes correspondientes a dichos desembolsos y rendirá al Presidente y la Junta de Directores en las reuniones regulares de la Junta o en cualquier momento en que ellos lo requieran, un informe de su supervisión como Tesorero, del estado financiero del Condominio.

(d) El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

(1) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo y notificará las citaciones en la forma dispuesta en el Artículo 38-A.

(2) Redactará las actas de las reuniones del Consejo en el libro correspondiente.

(3) Certificará conjuntamente con el Presidente actas de cada reunión.

(4) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación del Director o de la Junta de Directores.

(5) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que esta ley dispone para la notificación de las citaciones a las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el Reglamento.

(6) Custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo.

(7) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la



naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por este Reglamento o el Consejo de Titulares.

ARTICULO VI. DEBERES Y PRIVILEGIOS DE LOS TITULARES,
INQUILINOS Y OCUPANTES

Sección 1. Normas Regulando el Uso de Apartamentos;
Violaciones

(a) El uso y empleo de cada apartamento residencial estará sujeto a las siguientes normas:

(1) Cada apartamento estará dedicado solamente al uso asignado a dicho apartamento en la Escritura de Sometimiento al Régimen de la Propiedad Horizontal.

(2) Ningún ocupante de un apartamento deberá hacer ruido alguno o causar molestia o realizar cualquier acto que pueda perturbar la paz de los demás propietarios u ocupantes.

(3) Los apartamentos no serán usados para propósitos contrarios a la ley, la moral o el comportamiento normal.

(4) No se obstruirán los elementos comunes, ni se almacenará nada en los elementos comunes sin el consentimiento previo del Consejo de Titulares. Cada dueño vendrá obligado a mantener y tener en buen orden y reparar su propia unidad.

(5) No se hará o mantendrá cosa alguna en ninguno de los apartamentos o elementos comunes fuera de las instalaciones de disposición de desperdicios existentes en las áreas comunes, que aumente la tasa de seguro del edificio o edificios o el contenido de los mismos aplicable a áreas residenciales, sin el previo consentimiento por escrito del Consejo de Titulares. Ningún dueño permitirá que se haga o mantenga cosa alguna en



su apartamento o en los elementos comunes que resulte en la cancelación del seguro del edificio o del contenido del mismo, o que constituya una violación de la Ley. No se permitirá depositar desperdicios en los elementos comunes.

(6) Los titulares no causarán o permitirán que se cuelguen objetos fuera de las ventanas o en balcones o en las paredes exteriores del edificio, y no se permitirá fijar o poner rótulos, pasadores o antenas de radio o televisión en la parte del mismo, sin el consentimiento previo del Consejo de Titulares.

(7) Los titulares o inquilinos u ocupantes que tengan animales domésticos en su apartamento, cumplirán estrictamente con todas las regulaciones del Departamento de Salud u otro organismo oficial al respecto. Sin embargo, cualquier animal doméstico que interfiera con el funcionamiento normal del Condominio, según lo determine la Junta de Directores a su discreción, deberá ser removido de la propiedad dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes de haberse hecho la notificación al respecto.

(8) No se llevará a cabo ninguna actividad perjudicial u ofensiva en ninguno de los apartamentos o elementos comunes, ni se hará nada en ellos, voluntaria o negligentemente, que sea o se convierta en un estorbo o molestia para los otros titulares u ocupantes.

(9) No se hará nada en ninguna unidad o en los elementos comunes que eche a perder la integridad estructural del edificio o que cambie estructuralmente el edificio excepto que se disponga de otro modo en este Reglamento.



(10) No se tenderán o exhibirán en parte alguna de los elementos comunes, ropa, sábanas, frisas o ropa de clase alguna u otros artículos.

Los elementos comunes se mantendrán libres y limpios de basura y desperdicios y otros materiales desagradables.

(11) Ninguna parte de los elementos comunes que no hubiese sido expresamente dedicada para tales fines, se utilizará para juegos, tertulias o aparcamientos de coches o corrales de niños, bicicletas, juguetes, vehículos, bancos o sillas, excepto que los coches de niños, las bicicletas y otra propiedad personal podrá ser almacenada en un área de almacenaje común designado para tal propósito.

(12) En ninguno de los apartamentos residenciales se podrá conducir, mantener o permitir ninguna industria, negocio, ocupación, o profesión de clase alguna, comercial, educacional o de otro tipo, con fines de lucro, altruismo o cualquier otro fin.

(13) No se alterará, construirá o removerá nada en los elementos comunes, excepto mediante el consentimiento escrito del Consejo de Titulares.

(14) Cada propietario llevará a cabo, a su propio costo, los trabajos de reparación, limpieza y seguridad de su apartamento, sin estorbar el uso legal y el disfrute de los derechos de los otros titulares; sin cambiar la forma exterior o las fachadas, y sin pintar las paredes exteriores, puertas o ventanas en colores o tonalidades diferentes a las del resto del edificio. Los propietarios no podrán alterar las fachadas ni hacerles cambio alguno sin el consentimiento unánime de los demás titulares.

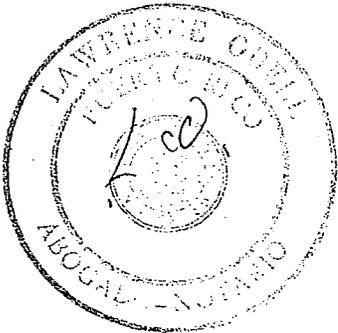


Toldos y rejas ornamentales podrán ser instaladas en los balcones de los apartamentos a riesgo y costo de su dueño, pero solo en la forma, material y color aprobados previamente por la Junta de Directores.

(15) Cada titular u ocupante cumplirá estrictamente con las reglas de administración establecidas en la ley, en la escritura matriz y en este Reglamento y las que sean adoptadas de tiempo en tiempo por los organismos rectores del Condominio.

(16) Cada titular, inquilino u ocupante garantizará el derecho de entrada a su apartamento a cualquier otro titular, a los miembros de la Junta de Directores, a los Oficiales o al Administrador, o a sus empleados o mandatarios, en caso de emergencia en que se viene amenazando el apartamento o cualquier otro apartamento o elemento del Edificio, ya estuviere presente o no dicho titular o inquilino u ocupante; o también y bajo las mismas antes señaladas condiciones, para reparar la electricidad, plomería, teléfono o cualquiera otra instalación que está afectando otros apartamentos o áreas públicas del Edificio, disponiéndose sin embargo, que la petición de entrada al apartamento será hecha por anticipado, para que la entrada al apartamento se haga en tiempo propicio para el titular, inquilino u ocupante. No obstante, en caso de emergencia, el derecho de entrada será de inmediato y sin previo consentimiento.

(17) Todas las reparaciones e instalaciones dentro de las áreas privadas, tales como agua, gas, mampostería, teléfono, aire acondicionado, instalaciones sanitarias, puertas, ventanas, lámparas y cualquier otro accesorio perteneciente a las



áreas privadas serán a costo y riesgo de cada dueño o titular.

(18) Los titulares, inquilinos, ocupantes y visitantes, reembolsarán al Condominio por cualquier gasto incurrido en reparar o reemplazar cualquier elemento común dañado por aquellas personas.

(b) Las violaciones a las reglas, constituirán base para un "injunction" y/o para una acción por daños por parte de titular u ocupante perjudicado.

Sección 2. Contribuciones para el Pago de los Gastos de Administración y Mantenimiento

A. Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

B. Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

C. La cantidad proporcional con que deba contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

D. El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince días, se le podrá exigir por la vía judicial.



La deuda de un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de seis (6) plazos, le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1958, según enmendadas.

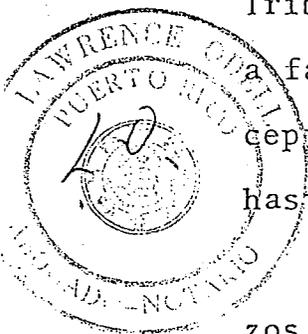
E. Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el demandante solicitará del Tribunal que se decrete el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago.

F. El demandante podrá solicitar, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento, del Tribunal que ordene al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

G. Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

H. El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere el Artículo 39 de esta ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

(a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.



(b) Por la prima del seguro de dos años, del apartamiento o del inmueble total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

(c) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

I. La obligación del titular de un apartamiento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamiento. Por lo tanto, el adquirente voluntario de un apartamiento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamiento, aún cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

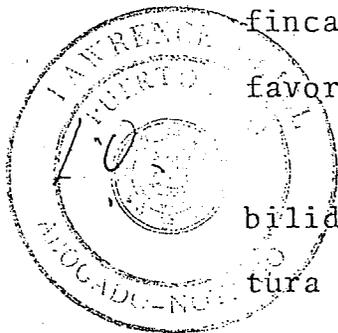
J. Los pagos de los cargos del Condominio son responsabilidad de los titulares desde la fecha de cierre de la escritura del apartamiento independientemente de si el mismo está o no ocupado.

Sección 8. Persona con Derecho al Uso de Areas

A. Las áreas privadas podrán ser usadas únicamente por los respectivos dueños de las mismas, o mediante permiso expreso de dichos dueños.

B. Los elementos comunes limitados podrán ser usados únicamente por los titulares de los apartamientos a quienes estuvieren asignados.

C. Los elementos comunes generales podrán ser usados por cada titular con el propósito para el que se destinan sin estorbar o usurpar los derechos legítimos de los demás titulares.



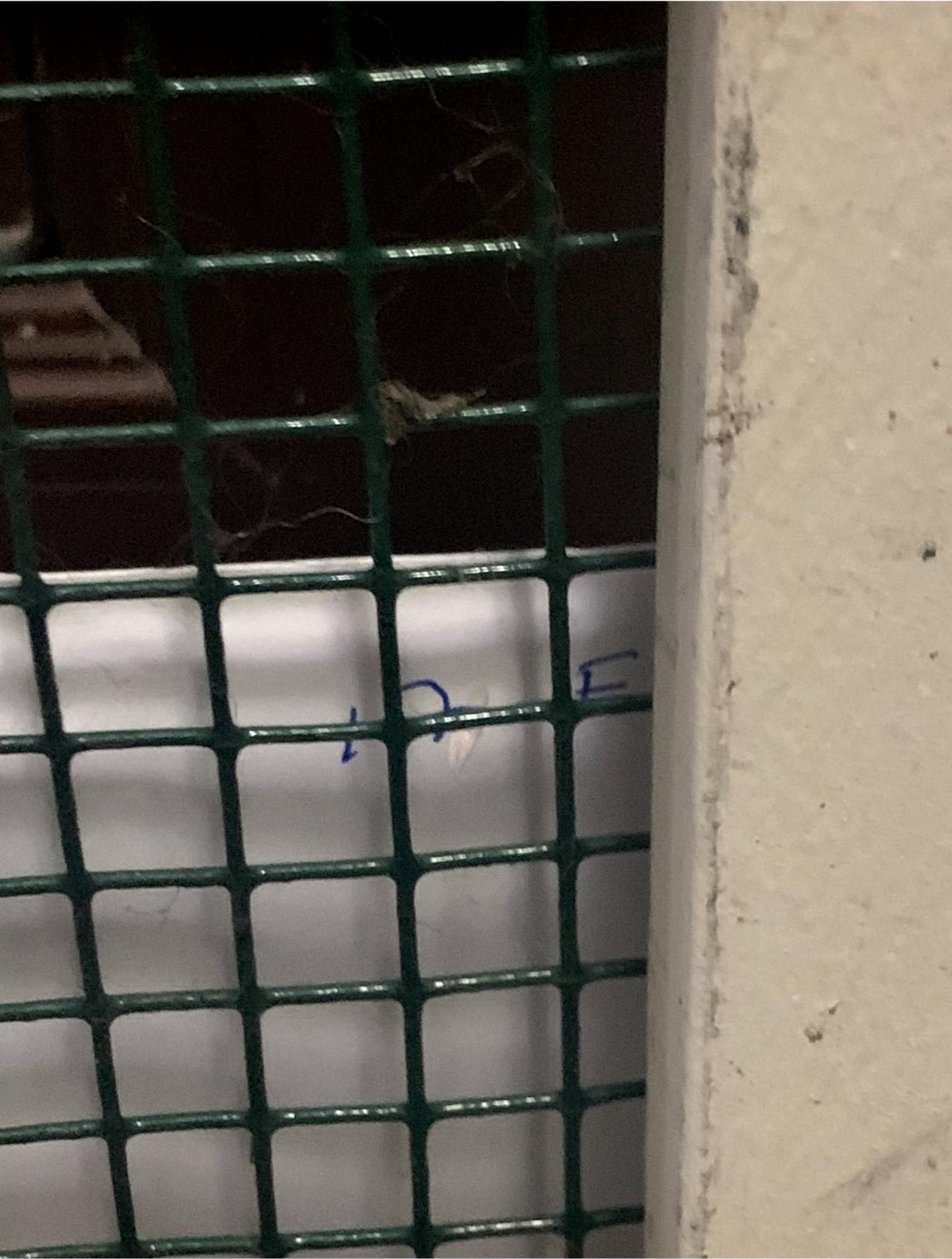
D. No obstante lo anterior, todas las áreas del terreno y de los edificios podrán ser usadas, mediante notificación previa o sin notificación en caso de emergencia, para realizar servicios de mantenimiento y reparación a cualquier parte del terreno y de los edificios, y el titular para quien se realice cualquiera de dichos trabajos será responsable de reparar o reemplazar cualesquiera daños causados por dichos trabajos.

ARTICULO VII. ENMIENDAS AL REGLAMENTO

El Consejo de Titulares tendrá el poder para enmendar, alterar o revocar este Reglamento y adoptar un nuevo Reglamento, de tiempo en tiempo, por el voto de una mayoría que represente dos terceras (2/3) partes del porcentaje de participación en los elementos comunes de la propiedad pero siempre debe quedar regulado cada extremo de los comprendidos en el Artículo 37 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada y la enmienda, alteración o revocación no surtirá efecto mientras no se haga constar en escritura pública y se suscriba en el registro particular de la firma matriz, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad.



Anejo 2- Fotos de Convocatorias en Pasillos y Portones



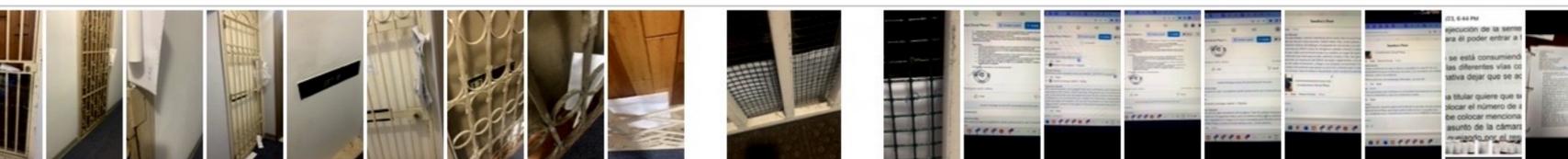


November 26, 2023
7:10 PM

Edit



LIVE







FAVOR DE RECOGER LA
CORRESPONDENCIA EN LA
OFICINA DE
ADMINISTRACION





NO SMOKING
NO DRUGS

Logo on a piece of paper on the floor.

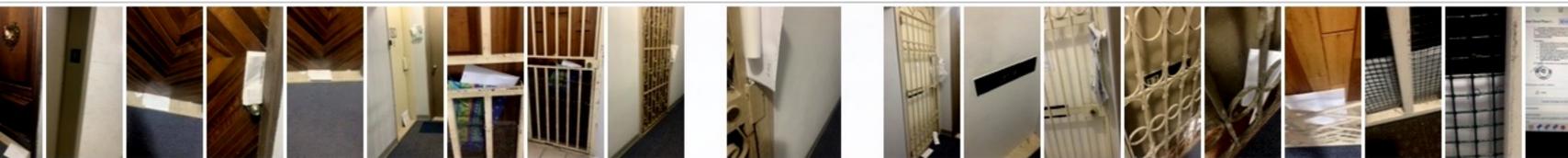
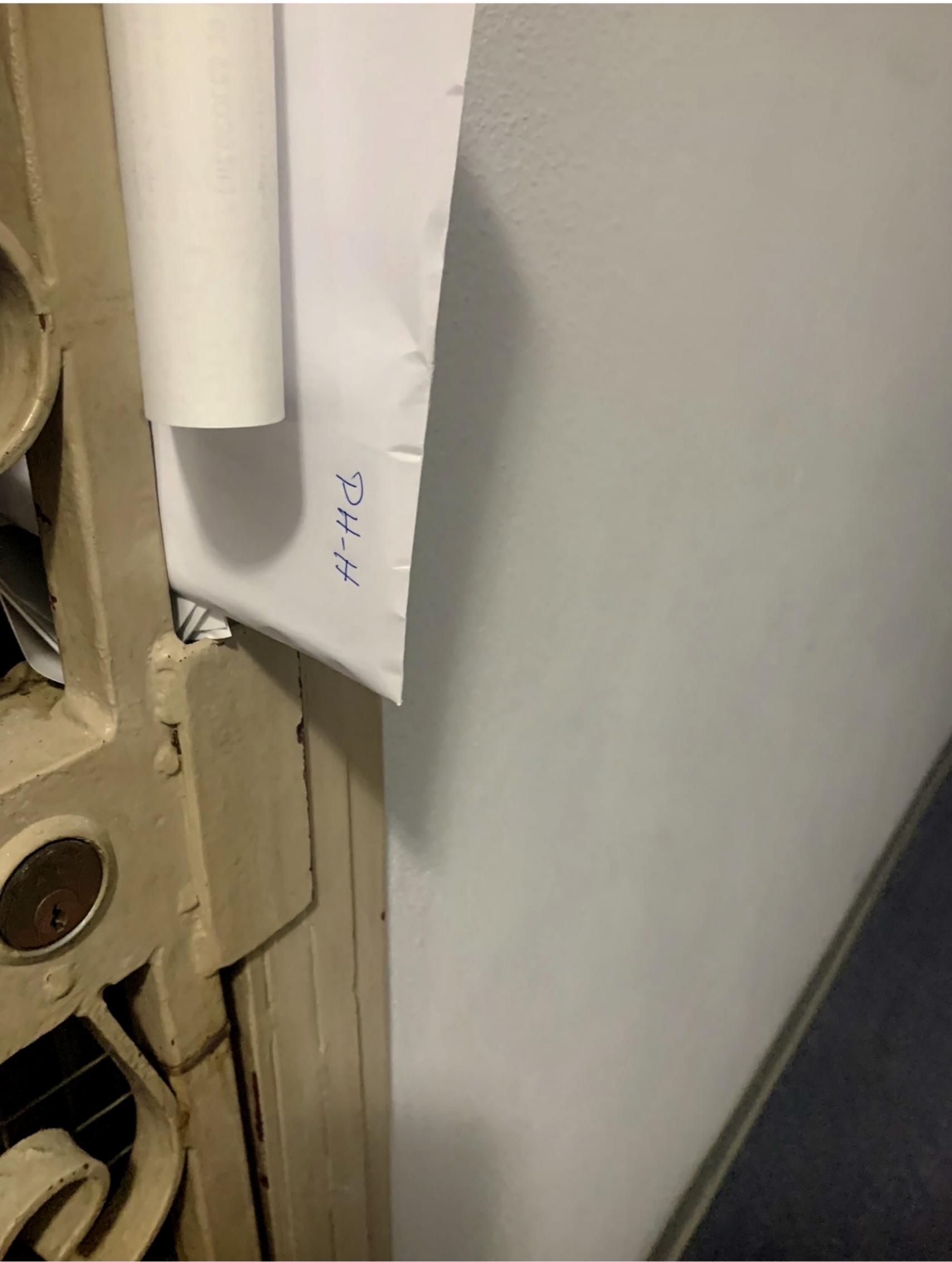


November 26, 2023
7:05 PM

Edit



LIVE







November 26, 2023
7:01 PM

Edit



LIVE



12:29 

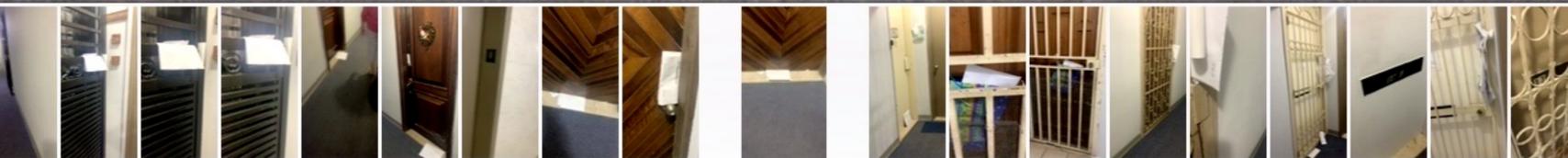
◀ Camera



November 26, 2023
6:56 PM



LIVE 



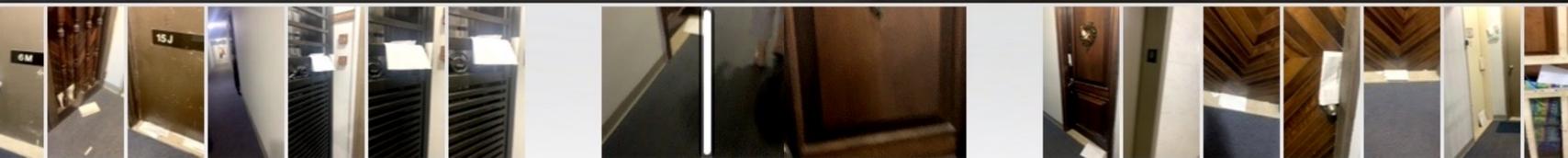
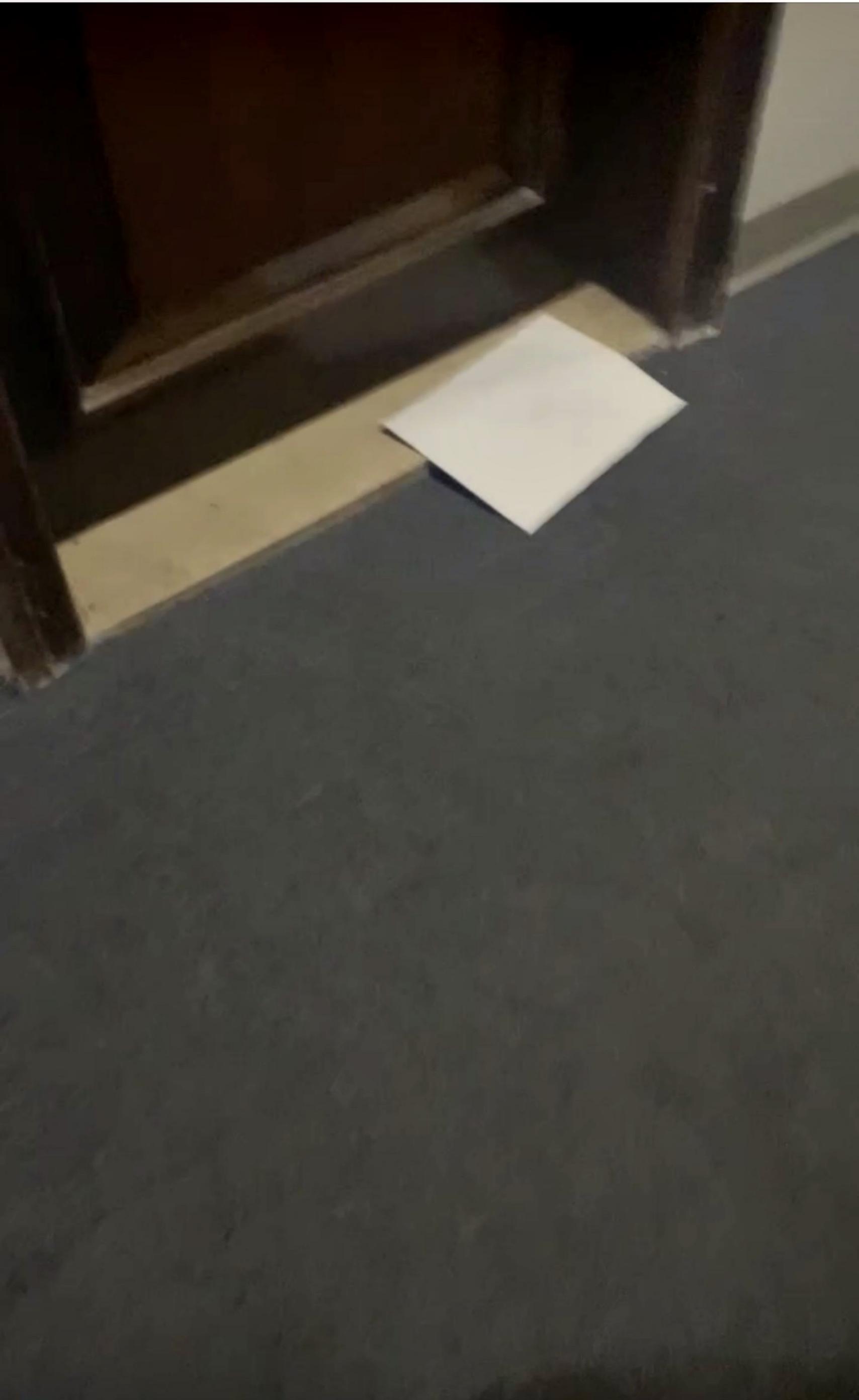
LIVE





November 26, 2023
6:51 PM

Edit







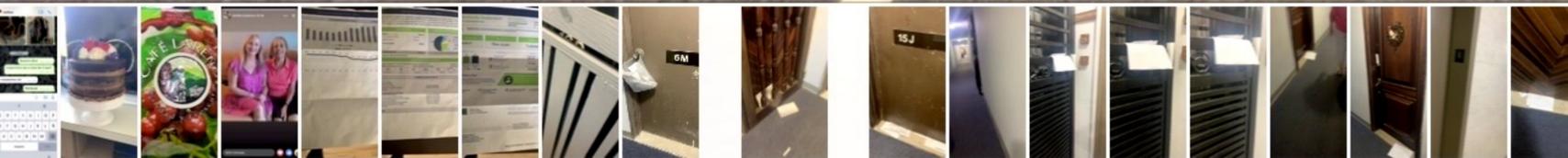
16-J

Asamblea Extraordinaria
28 de noviembre de 2023



November 26, 2023
6:41 PM

Edit





Anejo 3- Email impugnando asamblea de Noviembre 2022



Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Impugnacion de asamblea / convocatorias

5 messages

Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>
To: doralplaza@gmail.com

Thu, Dec 15, 2022 at 12:14 PM

Favor confirmar recibo.

Gracias

 **Impugnacion de asamblea.pdf**
202K

Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>
To: Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Thu, Dec 15, 2022 at 12:36 PM

Buenas Tardes

Recibido se referirá a la junta

Cordialmente,
Brenda L. Nuñez
Asistente Administrador
Focus Management ServicesEl jue, 15 dic 2022 a la(s) 12:14, Esperanza Taboada (cuqui.taboada@gmail.com) escribió:
Favor confirmar recibo.

Gracias

Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>
To: Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Fri, Dec 16, 2022 at 1:55 PM

Buenas Tardes

Esto fue consultando con nuestro abogado José Reyes Hernández el mismo indico que se debe de radicar en la oficina de DACO.

[Quoted text hidden]

Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>
To: Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>

Mon, Jan 16, 2023 at 1:31 PM

Favor confirmar recibo.

[Quoted text hidden]

 **Contestación a email de Impugnación Doral Plaza.pdf**
106K

Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>
To: Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Tue, Jan 17, 2023 at 10:36 AM

Anejo 4 - Impugnacion diciembre de 2022

Esperanza Taboada Prado
Condominio Doral Plaza 16-F
Guaynabo PR 00979

15 de diciembre de 2022

Junta de Directores
Condominio Doral Plaza

Asuntos:

Impugnación de asamblea extraordinaria celebrada 8 de noviembre de 2022

Impugnación de Convocatoria a Asamblea Extraordinaria pautada para jueves 15 de diciembre de 2022

Solicitud de Convocatoria inmediata para elección de la Junta de Directores

Estimados Miembros de la Junta:

Sirva la presente para **impugnar la asamblea celebrada el jueves 15 de diciembre de 2022,**

1-Defectos en la agenda- El reglamento del Condominio dispone el siguiente orden en la agenda de todas las reuniones. Los asuntos en negrita no fueron incluidos en la agenda.

- (1) Apertura de la Reunión
- (2) **Prueba de convocatoria a la reunión** y determinación de quorum.
- (3) **Lectura de las actas de la última reunión precedente del Consejo de Titulares.**
- (4) Informes
- (5) Elección de los Miembros de la Junta de Directores (cuando procediere).
- (6) Asuntos miscelaneos.

2-Defectos en el orden de la asamblea-

No se dio lectura a las minutas de la última reunión del Consejo de Titulares

No se evidenció que la convocatoria fue notificada conforme a la ley y el reglamento

3-Discusión de asuntos no incluidos en la agenda circulada.

La agenda fue convocada para una votación, no para una discusión y enmiendas al reglamento propuesto. Debido a esto, no fuimos preparados apropiadamente para discutir un reglamento extenso y con muchos asuntos importantes para todos. Resultando en un proceso atropellado y desordenado, y ultimadamente con la cuestionable “aprobación” de un reglamento con serios defectos. Este argumento fue levantado por esta servidora en la asamblea.

El único asunto para atender en la asamblea era el siguiente:

4. Votación para aprobación del Nuevo Reglamento del Condominio Doral Plaza, en cumplimiento con la Ley 129 del 16 de agosto del 2020.

4-La convocatoria, en efecto, no fue notificada conforme al reglamento

*Reglamento Doral Plaza Sección 5. Convocatoria y Propósitos de las reuniones **Renuncia se entregará a cada titular, personalmente, o por correo, o por telegrama pagado de antemano, notificación escrita o impresa indicando el propósito o propósitos, y la fecha y el lugar cite cada reunión de titulares. Dicha notificación será entregada no menos de diez (10) ni más de treinta (30) días antes de la reunión.***

Tiempo para notificar: A pesar de que la ley redujo el tiempo mínimo para notificar una asamblea extraordinaria a 5 días, nuestro reglamento vigente dispone que se notificará con un mínimo de diez. Este termino no viola la disposición de ley pues no violenta el término mínimo. Hasta tanto no se enmiende el reglamento, ese tiempo mínimo debe ser respetado

Forma de notificación: notificación personal- en el condominio se acostumbra a poner las convocatorias en los portones y en las puertas de los apartamentos, cuando que la notificación debe ser entregada personalmente y de forma que pueda evidenciarse dicha entrega.

5-Celebracion y votación de la asamblea por el método hibrido presencial y de videoconferencia.

El mecanismo de videoconferencia debe ser previamente aprobado en el reglamento, y solo para ciertas situaciones, y con limitadas excepciones, siendo incluida la opción en la convocatoria. La celebración y votación por videoconferencia es nula.

Cuando exista un estado de emergencia decretado por el gobierno estatal o federal en el que se incluya a Puerto Rico y se necesite tomar una determinación que requiera aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria, la primera opción del Consejo de Titulares, será celebrar la asamblea extraordinaria utilizando plataformas de videoconferencia. No se podrán celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alterno de Asambleas por videoconferencia. Si el reglamento del Condominio no se ha enmendado para establecer mecanismos de celebración de asamblea extraordinaria, se seguirá el siguiente mecanismo:

La Junta de directores, redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una votación; y 5) la forma en que se realizara el voto, mediante documento impreso y / o mecanismo electrónico.

- 6) **El Reglamento viola el artículo 14 de la Ley de Condominios;**
- a. **No indica la fecha en la que se celebrará la asamblea anual. Solo indica el mes.**
 - b. **No establece el concepto de mayoría que regirá para el inmueble.**
 - c. **No especifica el método de notificación que permita evidenciar las convocatorias.**

Artículo 14. — Contenido del Reglamento (31 L.P.R.A § 1921m)

*El reglamento podrá 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 lo siguiente:***

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, podrá delegar el Director o la Junta de

Directores a un Agente Administrador.

b) Fecha en que se celebrará la asamblea anual.

c) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares, especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.

d) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.

e) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.

f) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.

g) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

*En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno (1), dos terceras (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, **podrán modificar el reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo.** La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se presentará para su inscripción en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 13 de esta Ley. La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 52 (c) de esta Ley sin que hubiera oposición de más de una tercera (1/3) parte de los titulares, que a su vez, reúnan una tercera (1/3) parte de las participaciones en las áreas comunes. Respecto a terceros, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del reglamento en el registro particular de la finca matriz.*

7) Imposición de una cuota especial en contravención a la Ley de Condominios: Cuota especial de nuevo adquirente.

- 8) *Las únicas cuotas especiales cuotas especiales definidas en la ley, son las contenidas en los artículos 40, 44, 49(f) de la ley. La imposición de esta cuota es injusta y contraria a la ley 129.*

Impugnación de la convocatoria del 15 de diciembre de 2022

- 9) La convocatoria adolece de los mismos defectos de la anterior
- 10) La junta carece de poder democrático para convocar y tomar decisiones, pues su mandato cesó el pasado mes de agosto.

Además,

- 11) Los trabajos para los que se busca contratar ya se le pagaron a otra compañía. Esta debe responder si los trabajos fueron defectuosos.

Por todo lo antes expuesto:

Solicito se convoque a la mayor brevedad al consejo para elegir a la nueva junta de directores, recordándoles que no hay impedimento alguno para la celebración de la referida asamblea, ya que los estados financieros auditados, no son ni requisito ni de la Ley 129 ni del Reglamento de nuestro condominio. Y que quedan apenas 4 meses para que estemos obligados por nuestro actual reglamento a la celebración de la Asamblea Anual.

Me despido, no sin antes recalcar que conozco a los miembros de la junta y no pongo en duda su compromiso y buenas intenciones. Sin embargo estamos todos llamados a hacer las cosas como es debido, y a dar, lo que en el futuro vamos a exigir a otros.

Sin mas a que referirme, quedo a su disposición,

Esperanza Taboada Prado
Esperanza Taboada Prado.

Anejo 5-Convocatoria Asamblea de noviembre 28 de 2023

CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

A: Titulares del Condominio Doral Plaza

Asunto: Convocatoria Asamblea Extraordinaria

Reciban un saludo cordial.

De conformidad con las disposiciones de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, se les convoca a Asamblea Extraordinaria a efectuarse:

ÚNICA CONVOCATORIA

Fecha: martes, 28 de noviembre de 2023

Comienzo de los trabajos: 7:00 pm

Lugar: Casa Club, área de la piscina

Con los presentes, según dispone la Ley de Condominios de Puerto Rico, se podrán adoptar acuerdos vinculantes a toda la comunidad. Es por esto, que le invitamos a asistir y participar en dicha Asamblea Extraordinaria.

AGENDA

1. Registro de asistentes
2. Aprobación o ratificación de la compensación del Seguro por los daños ocasionados por el incendio del apartamento 18-M
3. Aprobación o ratificación de la estipulación en el caso civil numero **BY2021CV00509**
4. Aprobación o ratificación del cobro de las cuotas de mantenimiento o cualquier otra acreencia a través del mecanismo electrónico de ATH a un costo de **\$0.75** por transacción.
5. Aprobación del plan de emergencia del Condominio.
6. Presentación y discusión del estatus de los casos legales presentados contra la Junta de Directores y el Consejo de Titulares por la titular Esperanza Taboada Prado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Recordatorio:

1. El titular que adeude tres (3) meses o más de cuotas de mantenimiento, agua, derramas y alguna prima del seguro comunal vencida, no podrá ejercer su derecho al voto.
2. Cada titular tendrá derecho a un (1) voto, independientemente del número de apartamentos del cual sea propietario.
3. Una persona puede representar por Poder o Proxy solamente a un titular y el Proxy tiene que ser entregado mínimo 24 horas antes de la asamblea.
4. En el caso de que en un apartamento, su propietario sea una entidad jurídica, deberá traer una Resolución Corporativa a tenor con lo establecido en la Ley de Condominios.
5. El único asunto que se habrá de tratar en la asamblea y llevar a votación es el especificado en la agenda.

En Guaynabo, Puerto Rico a 17 de noviembre de 2023.



Anejo 6- Email, Opinion Licenciado Reyes



Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>

Reclamación seguro incendio

1 mensaje

"Lic. José R. Reyes Hernández" <asesorescondominios@gmail.com>

24 de enero de 2022, 16:18

Para: Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>

CC: Helen Silva Silva <helensilva@hotmail.com>

Saludos, buenas tardes:

He tenido la oportunidad de revisar el documento de distribución de la reclamación del seguro del incendio. Con la información que tenemos no es posible determinar como se llegaron a esos números. Este detalle lo tiene el ajustador público que trabajó la reclamación. Es indispensable que nos provea ese detalle.

Por otro lado, luego de hablar con doña Helen y la forma en que se trabajó la reclamación, entiendo que es contraria a la Ley de Condominios. Esta reclamación inició previo a la aprobación de la actual Ley de Condominios, por lo que la selección de un ajustador público no estaba sujeta a aprobación por el Consejo de Titulares. Sin embargo, el pago de la reclamación ocurrió estando vigente la nueva ley. La ley 129-2020 establece que "Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen". (Art. 76). Por lo tanto, aunque teníamos una reclamación en "tránsito" bajo la vieja ley, su fin se regula por la nueva ley.

Le nueva Ley de Condominios dispone, en lo pertinente al cobro de la reclamación, lo siguiente: (Art. 63)

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.

Entiendo que en este caso no se siguió el procedimiento dicho. Esta situación pudiera dar lugar a una reclamación al Condominio por las actuaciones culposas o negligentes de la Junta de Directores en la aceptación de la oferta. Por lo tanto, recomiendo que HOY mismo se le de aviso al corredor de seguros de que acaban de advenir en conocimiento, si es que no lo sabían antes, de esta ocurrencia. Esto con el fin de que inmediatamente le de conocimiento del hecho a la compañía de la póliza de "Directors & Officers" y en caso de reclamación no nieguen defensa y cubierta.

Recomiendo también que nos reunamos esta semana para discutir este asunto, con carácter urgente.

También recomiendo que no se firme el nuevo "Proof of loss" del apartamento 14-L hasta que nos reunamos.

Queda cordialmente;

Anejo 7- Email sobre Proxis



Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Proxys

Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>
To: Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>

Mon, Nov 27, 2023 at 7:43 PM

Acabo de personarme en la oficina de administración a las 7:00 PM y no me dejaron revisar los proxys en la oficina de administración indicando que se mantienen cerrados hasta el día de la reunión y que hasta ese día no los pueden revisar los titulares. Que eso es lo que dice la ley. De modo que como titular no puedo verificar que esos proxys estaban en efecto en la oficina de administración 24 horas antes de la asamblea.

En vista de esto, por este medio impugno todos los proxys que no pude revisar en la oficina.

Anejo 8- Moción de Impugnación de Asamblea al Inicio

Moción de Impugnación:

Esperanza Taboada Titular 16-F- Sr. Presidente, antes de continuar con el punto número 2 en la agenda, presento moción de impugnación para que se declare nula la reunión por:

- Defectos en la convocatoria.
- Además porque se convoca para que el Consejo tome decisiones que violan los artículos 54 y 63 de la Ley de Condominios.
- Porque se pretende alterar el presupuesto del condominio lo cual requiere convocatoria de 15 días de anticipación.
- Porque pretende legalizar actos contrarios a la Ley
- Porque se convoca para actuar sobre decisiones relativas a Seguros que la Ley exige que se convoquen con 15 días de anticipación y luego de la entrega de documentos que no se han entregado PREVIO a el gasto de los fondos.
- Porque no hemos tenido tiempo de revisar y entender el plan de Manejo de Emergencias. Que en un análisis superficial demuestra que sigue incumpliendo con la Ley y con su propósito de conservar vida y propiedad.
- Además de otros defectos que me reservo el derecho de levantar mas adelante.

Además, quiero que conste en acta, que acudí a la oficina de administración 24 horas antes de esta reunión, exactamente a las 7:00 PM de ayer 26 de noviembre de 2023, donde se encontraban varios titulares, entre ellos, la señora Sandra Santiago y su esposo. La Sra. Santiago VP de la junta, no me permitió revisar los Proxys bajo el alegato que eso no era Legal. A las 4:00 PM ya había acudido a la oficina a pedirlos, y se me indicó que lo estarían a las 7:00, cuando el Sr. Presidente y la Vicepresidenta fueran a cerrar el buzón.

Además que acudí hoy en la mañana a revisar los Proxys, alrededor de las 7:30, como me indicó la Sra. Santiago que hiciera, y no estaban disponibles para revisión tampoco. Y en consecuencia, presento también moción de impugnación de todos los proxys

Anejo 8b- Correo electrónico, impugnacion de asamblea al inicio



Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Impugnación de Asamblea al inicio

1 message

Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Tue, Nov 28, 2023 at 7:33 PM

To: Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>, "Lic. José R. Reyes Hernández" <asesorescondominios@gmail.com>

 **Impugnacion de asablea al inicio.pdf**
79K

Anejo 9- Acta de Asamblea de 28 de noviembre de 2023

CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO DORAL PLAZA

1019 Ave. Luis Vigoreaux Guaynabo, Puerto Rico 00966-2442

Tel. (787) 781-0860 doralplaza@gmail.com

ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

Fecha: 28 de noviembre de 2023

Hora convocada: 7:00 p.m.

Hora de comienzo: 7:07 p.m.

Hora finalizada: 9:25 p.m.

Miembros de la Junta Presentes:

Luis Suazo, Presidente

Sandra Santiago, Vice-Presidenta

Julia Santos, Tesorera (excusadas)

Lucy Santos, Secretaria (excusadas)

Mildred Sosa, Vocal

Ángel Ayala, Vocal

Gloria Acevedo, Vocal



Invitados:

Lcdo. José R. Reyes Hernández

Sr. Francisco Jordán, Parlamentarista

La asamblea, previa Convocatoria enviada a todos los titulares en el 22 de noviembre de 2023 la misma se convocó por correo electrónico a todos los titulares que así lo han consentido, por debajo de la puerta a los titulares que residen en el Condominio y no han consentido que se les notifique por correo electrónico y por correo certificado con acuse de recibo a los titulares que no residen en el condominio y que tampoco han consentido la notificación por correo electrónico. Se celebró en salón de actividades del Condominio Doral Plaza el martes 28 de noviembre de 2023. Comenzó a las 7:07 pm presidida por el señor Luis Suazo, presidente de la Junta de Directores. Estuvieron presentes 25 titulares y 11 titulares fueron representados por proxys, según se detalla luego de esta acta, para un total de 36 titulares hábiles para votar.

Los asuntos discutidos en Asamblea fueron los siguientes:

- Aprobación o ratificación de la compensación del Seguro por daños ocasionados por el incendio del apartamento 18M.
- Aprobación o ratificación de la esputación en el caso civil # BY2021CV00509
- Aprobación o ratificación del cobro de las cuotas de mantenimiento o cualquier otra acreencia a través del mecanismo electrónico ATH a un costo de \$0.75 por transacción.
- Aprobación del Plan de Emergencia del Condominio
- Presentación y discusión de los casos legales presentados contra la Junta de Directores y el Consejo de Titulares por la titular Esperanza Taboada Prado ante el Departamento del Asunto al Consumidor.

[Type text]

Luego de la invocación por el Sr. Marrero, se dio la bienvenida y se presentaron a los invitados por el Sr. Luis Suazo, presidente. Se verificó que la convocatoria se hizo a tenor con la Nueva Ley y al Reglamento e iniciaron los trabajos.

La Sra. Esperanza Taboada indicó que quería impugnar la asamblea y entregó un documento escrito. Se hace constar que su petición fue rechazada por el presidente y se continuó con la asamblea.

El presidente leyó y explico la propuesta de la Junta de Directores de aprobar o ratificar la compensación del Seguro por daños ocasionados por el incendio del apartamento 18-M y la aprobación o ratificación de la estipulación en el caso civil #BY2021CV00509. Hubo oposición y se discutió ampliamente la propuesta y los planteamientos en contra.

El Lcdo. Reyes Hernández explicó a los titulares que la Junta de Directores contrató a la compañía de ajustadores públicos que trabajó la reclamación del huracán María para que trabajara el caso del incendio. Para la época del incendio la Ley de Condominios no requería que se consultara al Consejo de Titulares la reclamación, pero esa lo recomendable. Realizado el ajuste, el Condominio recibió una oferta de compensación y la Junta de Directores en ese momento la aceptó. En algún momento la compañía Pro Clean, quien realizó la limpieza de las áreas comunes y del apartamento 18-M presentó una acción de cobro de dinero por impago de sus servicios. La Junta remitió la demanda al agente de seguros para defensa y cubierta y éste nunca la remitió, o la remitió a una dirección electrónica vieja, a Seguros Múltiples y nunca se contestó la demanda. Debido a esto al Condominio se le anotó la rebeldía y se dictó sentencia en su contra. La demanda también incluyó a la titular del apartamento 18-M. Ya en la etapa ejecutiva de la sentencia, la Junta de Directores aprobó una transacción con cargo a lo recibido por el incendio del seguro y que cubrió la deuda común y la particular del apartamento 18-M.

Cuando el Lcdo. Reyes Hernández entra como abogado del Condominio en enero de 2022 y se le hace una consulta por una titular insatisfecha con su compensación, conoce de la reclamación y de lo actuado. Inmediatamente le recomendó por escrito a la anterior presidenta y a la Junta celebrar una asamblea extraordinaria para traer a la atención del Consejo esta situación y que ratificaran ambas transacciones. El Lcdo. Reyes Hernández fue informado verbalmente por la anterior presidenta que consultó con el Lcdo. Varela y el señor Soto, anterior abogado y el agente de seguros, su recomendación y que éstos insistieron en que no era necesario convocar al Consejo de Titulares.

La señora Esperanza Taboada presentó una querrela en DACO cuestionando el proceder de la Junta de Directores en cuanto a este asunto. El Lcdo. Reyes Hernández le recomendó a la actual Junta que según ya antes había dicho, se trajera a la consideración del Consejo de Titulares ambas situaciones para su aprobación o ratificación.

Luego de esta explicación, procedió el Lcdo. Reyes Hernández a discutir las alternativas y las consecuencias de aceptar o rechazar o no ratificar lo realizado por la Junta de Directores pasada. Hubo preguntas y respuestas sobre lo que significa un contrato nulo, anulable, las posibilidades de anular la sentencia y las consecuencias, buenas o malas, de cualquier determinación; debatiéndose luego el asunto.

[Type text]

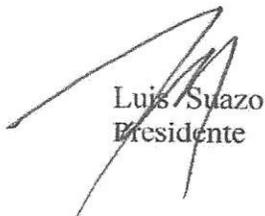
Se presentó una moción de oposición por Madeline Pla titular del apartamento 18-E secundada por Ana Julia Torres titular del apartamento 3-I. Se llevo a cabo la votación con el siguiente resultado: a favor de ratificación de 14 titulares y 7 proxys; en contra de ratificación: 7 titulares y 3 proxys. Se aprobó la moción por la mayoría de los titulares.

Luego se presento a consideración del Consejo de Titulares la moción para aprobar o ratificar el cobro de sistema de ATH a un costo de \$0.75 por transacción. Habiendo aclarado preguntas de la titular del apartamento del 18-E Madeline Pla se llevo a cabo votación. A favor de la ratificación 14 titulares y 7 proxys; en contra de la ratificación 2 titulares. Se aprobó la moción por la mayoría de los titulares.

Se sometió a la consideración del Consejo de Titulares el Plan de Emergencias del Condominio. Al iniciar la discusión hubo oposición generalizada y en particular de la Sra. Esperanza Taboada por estar incompleto y de elementos importantes. Madeline Pla titular del apartamento del 18-E presento una moción para que se deje en suspenso el Plan de Emergencia. Se preparará uno enmendado donde se atiende las deficiencias señaladas y se convoque otra asamblea para su consideración. No hubo oposición a la moción y quedo aprobada por unanimidad.

El Lcdo. Reyes Hernández discutió y resumió el estatus de todos los casos legales pendientes, según solicitado en una querrela por la señora Esperanza Taboada Prado. Expresó que la mayoría de los casos pendientes son querrelas de la Sra. Esperanza Taboada Prado y uno de la titular Elizabeth Arroba ante el Departamento de Asuntos del Consumidor y el Tribunal de Apelaciones. Presentado el resumen de todos los casos, no se adoptó acuerdo alguno.

El presidente clausura a las 9:25pm


Luis Suazo
Presidente



Luz Santos
Secretaria

