

ORDEN ADMINISTRATIVA 2023-004

PROTOCOLO DE MANEJO DE CASOS DE LA DIVISIÓN ESPECIAL DE ADJUDICACIÓN DE QUERELLAS DE CONDOMINIOS

Parte medular del deber ministerial del Departamento de Asuntos del Consumidor (Departamento o DACO) es “[p]oner en vigor, implementar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a Derecho”.¹

AMR
En virtud con la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada (Ley Núm. 129), “[e]l Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a la vivienda”.

A esos efectos, el Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares al amparo de esta Ley contra el Consejo de Titulares o el Agente Administrador, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.”²

De igual manera, dicha Ley faculta al Secretario del DACO a utilizar todos los poderes que confiere la Ley Núm. 5 al adjudicar las controversias que surjan bajo la Ley Núm. 129, así como adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la adjudicación de querellas presentadas en la agencia y para el fiel cumplimiento con la Ley.

Por otra parte, la Ley es la base para el desarrollo del Nuevo Reglamento de Condominios 9383, el cual entró en vigor el 6 de junio de 2022, plataforma regulatoria para la propiedad horizontal bajo la jurisdicción del departamento.

A tenor con lo antes dispuesto se promulga el siguiente protocolo para el manejo de casos de la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios:

I. COMPOSICIÓN DE LA DIVISIÓN ESPECIAL DE ADJUDICACIÓN DE QUERELLAS DE CONDOMINIOS:

La División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios adscrita a la Oficina del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor será una unidad administrativa compuesta por los siguientes funcionarios:

¹ 3 LPRA § 341e.

² 31 LPRA § 1923k.

1. Un (1) Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios, quien tendrá la responsabilidad de supervisar los trabajos que se lleven a cabo dentro de la División Especial; asignará los casos a cada Juez Administrativo; supervisaré la labor realizada por cada Juez Administrativo, única y exclusivamente en asuntos relacionados estrictamente con la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios; supervisaré y asignaré las solicitudes de consultas de condominios;
2. Mínimo un (1) Juez Administrativo por cada Oficina Regional del DACO, quien tendrá la responsabilidad de adjudicar las querellas y controversias que lleguen a su consideración por designación del Director de Condominios.
3. Mínimo un (1) Técnico Legal, quien tendrá la responsabilidad de orientar, de manera limitada, a la comunidad en asuntos relacionados con la Ley de Condominios y de servir de apoyo técnico-legal al equipo de trabajo de la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios.

Los funcionarios antes mencionados serán designados expresamente por el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, quienes ejercerán las correspondientes funciones, en conjunto con las demás funciones y obligaciones que tengan asignadas conforme a las directrices impartidas por sus respectivos Directores Regionales.

Disponiéndose que los siguientes funcionarios formarán parte de la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, conforme la Orden Administrativa 2023-003:

1. Directora Interina de Adjudicaciones de Querellas de Condominios: Lcda. Christine Auger Pinzón.
2. Jueces Administrativos:
 - a. Oficina Regional de San Juan: Lcdo. Pedro J. González Rodríguez; Lcda. Lymarie Rivera Crespo
 - b. Oficina Regional de Ponce: Lcda. Lizbeth Vélez Ríos
 - c. Oficina Regional de Mayagüez: Lcdo. Samuel Wiscovitch Corali; Lcda. Patricia Arroyo Salas
 - d. Oficina Regional de Arecibo: Lcda. Vanessa Jiménez Vicente
 - e. Oficina Regional de Caguas: Lcda. Carlia Soto Padua
3. Orientadores: Sr. Harry Smith y Sr. Rafael Negrón.

II. DELEGACIÓN DE FIRMAS AUTORIZADAS:

El Secretario del DACO, conforme a los poderes y facultades conferidas por la Ley Núm. 5, *supra*, podrá autorizar, mediante Orden Administrativa, la delegación de firmas.

Disponiéndose que, conforme la Orden Administrativa 2023-003, se autorizaron las firmas delegadas a los siguientes funcionarios para atender asuntos de la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios:

1. Lcda. Christine Auger Pinzón
2. Lcdo. Pedro J. González Rodríguez;
3. Lcda. Lymarie Rivera Crespo

4. Lcda. Lizbeth Vélez Ríos
5. Lcdo. Samuel Wiscovitch Corali
6. Lcda. Patricia Arroyo Salas
7. Lcda. Vanessa Jiménez Vicente
8. Lcda. Carlia Soto Padua

III. ASIGNACIÓN DE CASOS:

El Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios tendrá la responsabilidad de asignar los casos directamente a los Jueces Administrativos de la División Especial según la región a la que pertenece. Cada Oficina Regional adjudicará los casos de condominios que sean radicados bajo su Región. Disponiéndose que, en los casos pertenecientes a la Región de San Juan, serán asignados aleatoriamente por el Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios a cada Juez Administrativo de acuerdo a su carga de trabajo, para que haya una asignación equitativa de casos.

En aquellos casos en los cuales se trate de un asunto de alto interés público o sea una controversia novel, el Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios tendrá discreción para asignar este tipo de caso y/o controversia.

IV. CONSOLIDACIÓN DE QUERELLAS:

De presentarse múltiples querellas de un Condominio en donde más de una Oficina Regional pueda tener competencia y proceda la consolidación de estas, se referirá el asunto a la atención del Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios quien tomará en consideración el lugar de residencia de la mayoría de los querellantes y determinará si procede o no la consolidación como tal. Luego de ordenarse la consolidación, los expedientes serán referidos a la Oficina Regional que atenderá las querellas.

V. CELEBRACIÓN DE VISTAS ADMINISTRATIVAS:

Las vistas administrativas que se citen en las diferentes Oficinas Regionales serán celebradas en el curso ordinario establecido en cada Región para estos fines.

En el caso de las querellas de Condominios procedentes de la Región de San Juan, las vistas administrativas se celebrarán en el siguiente orden:

1. Utilizar la plataforma de videoconferencias *Microsoft Teams* como primera opción.
2. En caso de que alguna Oficina Regional experimente problemas de conexión al *internet*, el Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios, previa coordinación con el Director Regional concerniente, autorizará al Juez Administrativo a celebrar la vista administrativa de manera remota, sujeto a que éste cuenta con las instalaciones necesarias para ello.
3. Si alguna de las partes solicita que su comparecencia sea presencial, el Juez Administrativo deberá notificar con previa anticipación al Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios, para que éste haga las gestiones necesarias con el Director Regional de San Juan para la disponibilidad de espacio y equipo, de manera de que haya una coordinación ordenada en cuanto la utilización de los recursos.



Copia del enlace a la vista deberá ser enviado por el Juez Administrativo al Director de la Oficina Regional de San Juan, para que se le pueda dar al compareciente el acceso necesario en el día de la vista.

4. En los casos en que una o ambas partes requieran comparecencia presencial, la citación a la vista deberá incluir el siguiente párrafo:

(Nombre de la parte) deberá comparecer de forma presencial a la Oficina Regional de DACO de San Juan, Piso 7 del Centro Gubernamental Minillas Norte, Ave. De Diego, Pda. 22, en San Juan, Puerto Rico, donde se le proveerá el equipo y la conexión necesaria.

5. Si el Juez Administrativo asignado a la querella necesitare celebrar la vista administrativa de manera presencial deberá trasladarse el día de la vista a la Oficina Regional de San Juan. Disponiéndose que, el Juez Administrativo que viaje a celebrar vistas en San Juan se le podrá pagar millaje conforme a las normas y procedimientos establecidos en el Reglamento Núm. 37 – Gastos de Viaje del Departamento de Hacienda.

Es importante mencionar que todo empleado que no esté registrado para acogerse a este estipendio deberá pasar por la Secretaría Auxiliar de Gerencia y Administración con los formularios correspondientes previo a la celebración de la vista.

VI. MANEJO DE CORRESPONDENCIA Y EXPEDIENTES:

Toda correspondencia y/o expediente que sea recibida en la Oficina Regional de San Juan acerca de una querella que haya sido asignada a las demás oficinas regionales será entregada al Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios. De haber alguna correspondencia y/o expediente de carácter urgente, el Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios hará llegar la misma mediante correo electrónico al Juez Administrativo asignado a la querella con copia al Director Regional correspondiente, para luego enviarse mediante PONY.

En los casos pertenecientes a la Oficina Regional de San Juan, una vez emitida la determinación final y completados los trámites procesales del caso, el Juez Administrativo procurará la devolución del expediente administrativo al Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios mediante PONY.

VII. PROCESOS DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA, RECONSIDERACIÓN Y/O PETICIÓN PARA HACER CUMPLIR ORDEN:

Luego de emitida la Resolución de una querella, si una de las partes acude al foro apelativo, corresponderá a la División de Litigios de la Oficina Regional que emitió la correspondiente Resolución atender la Revisión Administrativa, excepto si el caso pertenece a la Oficina Regional de San Juan, pero fue atendido en otra oficina regional. En esta situación, la Revisión Administrativa será atendida por la División de Litigios de la Oficina Regional de San Juan.

De igual manera, si se presentase una Petición para Hacer Cumplir Orden (PHCO), deberá atenderse por la Oficina Regional que emitió la Resolución, excepto cuando el caso pertenezca a la Oficina Regional de San Juan.

En los casos de reconsideraciones, se aplicarán las disposiciones de la Orden Administrativa 2023-002. No obstante, si el asunto planteado en la solicitud de reconsideración requiera algún asesoramiento específico sobre la Ley de Condominios, se deberá recurrir al Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios.

VIII. NOTIFICACIÓN DE INFORMES:

Para fines estadísticos y de manejo de casos, cada Director Regional deberá notificar mensualmente al Director de Adjudicaciones de Querellas de Condominios la cantidad de querellas de condominios presentadas con el número de caso asignado a cada una de estas.

IX. CONSULTAS:

Para cualquier duda, pregunta o consulta sobre algún caso o controversia, se podrán comunicar con:

- Lcda. Christine Auger Pinzón, Directora Interina de la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios: cauger@daco.pr.gov.
- Sr. Harry Smith, Técnico Legal: hsmith@daco.pr.gov.
- Sr. Rafael Negrón, Técnico Legal: rnegron@daco.pr.gov.
- De estar asignado el caso a la Lcda. Auger Pinzón, la consulta será atendida por el Director de la Oficina Regional de San Juan.

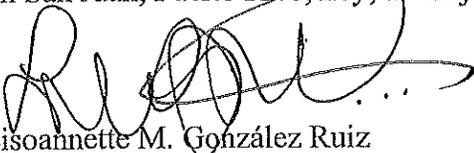
X. NOTIFICACIÓN:

Esta Orden Administrativa deberá ser notificada a todos los Directores Regionales y a los funcionarios concernientes, para su conocimiento y fines pertinentes.

XI. VIGENCIA:

Esta Orden Administrativa entrará en vigor a partir de la fecha de su firma.

En San Juan, Puerto Rico, hoy, 13 de julio de 2023.


Lisoannette M. González Ruiz
Secretaria Interina