



### Descripción del Servicio

Ofrecer información sobre el proceso para radicar una querella relacionada a condominios o a malas prácticas relacionadas con la Ley de Propiedad Horizontal. El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) reconoce el derecho de los titulares al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunales, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Además, tiene el propósito de instruirlos con relación a sus deberes y responsabilidades dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.



### Audiencia

- Titulares
- Consejo de Titulares
- Junta de Directores
- Administración del Condominio



### Consideraciones

- Esta información fue revisada y aprobada por la agencia. Es responsabilidad del ciudadano orientarse sobre toda documentación adicional y de ser necesario, solicitar asesoría de un especialista. Tu Línea de Servicios de Gobierno 3-1-1 no está autorizada a ofrecer ningún tipo de asesoría, completar solicitudes y/o formularios a nombre del ciudadano.
- El Departamento de Asuntos del Consumidor adjudica controversias en condominios residenciales solamente. Las controversias relacionadas a condominios comerciales las adjudica el Tribunal. En cuanto a los condominios mixtos o sea que tienen unidades residenciales y comerciales, el DACO adjudica controversias solo de la parte residencial y al tribunal le corresponde la parte comercial.
- Existe un límite de tiempo para radicar algunas querellas relacionadas a condominios por lo que será importante que se especifique claramente la razón por la cual someterá la querella.
- En las oficinas del Departamento de Asuntos del Consumidor se atiende por orden de llegada. Si le interesa solicitar orientación y/o radicar una querella, el DACO sugiere que llegue antes de las tres (3) de la tarde.
- Si el querellante es un menor de edad, éste debe estar acompañado de sus padres o un tutor legal.
- **El ciudadano puede radicar una querella ante el DACO cuando espera recibir una compensación económica o de otro tipo como resultado de la querella.** Si al ciudadano solamente le interesa **informar, quejarse o denunciar** una acción incorrecta o fraudulenta puede solicitar al telecomunicador que le realice un referido por medio del Sistema de Manejo de Casos del 3-1-1 RESPOND [Orientación Sobre Como Presentar una Queja o Denuncia ante DACO](#).
- El servicio de radicar una querella en línea en este momento está en proceso de reestructuración y se espera que esté disponible próximamente.



## Lugar y Horario de Servicio

### [Directorio del Departamento de Asuntos del Consumidor](#)

**Lugar:** Departamento de Asuntos del Consumidor  
Centro Gubernamental Minillas  
Torre Norte Piso 1  
Ave. José De Diego Parada 22 Santurce  
San Juan, PR 00940-1059

**Horario:** Lunes a Viernes  
8:00 am – 12:00 pm  
1:00 pm - 4:00 pm

**Teléfono:** (787) 722-7555

**Fax:** no disponible

**Nota:** Para consultas relacionadas a condominios los consumidores deberán visitar la oficina regional del DACO más cercana a su municipio o comunicarse con una de las siguientes personas:

- Lcdo. Harry Smith  
787-722-7555 ext. 14004  
[hsmith@dacopr.gov](mailto:hsmith@dacopr.gov)
- Lcdo. Rafael Negrón  
787-722-7555 ext. 14008  
[rnegrón@dacopr.gov](mailto:rnegrón@dacopr.gov)



## Costo del Servicio y Métodos de Pago

Solicitar el servicio no conlleva costo.



## Requisitos para Obtener Servicio

### **Antes de radicar una querella el ciudadano deberá cumplir con tres condiciones:**

1. Haber sometido a la Junta de Directores una carta presentado la reclamación.
2. No deberá tener deuda de mantenimiento, seguros y/o derramas con el condominio.
3. Si usted es el inquilino o arrendatario deberá presentar la escritura de poder, según lo establece la Ley de Propiedad Horizontal.

### **En el momento de visitar la oficina regional del DACO:**

- El consumidor deberá presentarse en la oficina regional del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) más cercana a su municipio.
- Al momento de radicar la querella, el consumidor deberá presentar todos los documentos que apoyen su querella. Estos documentos deberán ser presentados en original y fotocopia. Los documentos que se conservarán en el expediente de la querella serán las fotocopias.
- El consumidor recibirá una orientación de parte de un especialista de DACO, el cual determinará si procede la querella.
- Se le asignará un número de Notificación de Querella y es en ese momento que se hace oficial la misma.

# Departamento de Asuntos del Consumidor

## Orientación Sobre el Proceso de Radicar una Querella Relacionada a Condominios

DACO-005  
Vigencia 2-dec-13

### Documentos necesarios para someter una querella:

- Escritura de compraventa que acredite la titularidad del querellante
- Escritura matriz del condominio (en casos que se viole ésta)
- Si va a radicar a nombre o en representación de un titular, traer escritura de poder, según lo establece la Ley de Propiedad Horizontal.
- Reglamento interno del condominio
- Minutas (**notas de los temas discutidos en las convocatorias**)
- Convocatorias (**reunión convocada por la Junta del condominio para exponer y/o discutir diferentes temas con los residentes del condominio**).
- Cartas a la Junta de Directores impugnando acciones
- Memorandos
- Certificación negativa de deuda de mantenimiento, seguros y/o derramas
- Cualquier otra evidencia como documentos, fotos o material que tenga para sustentar la querella



### Preguntas Frecuentes

- **¿Qué es un titular?** Es el dueño legal del apartamento.
- **¿Qué es una derrama?** Es una cuota establecida de manera temporal o extraordinaria donde se establece una cantidad equitativa entre todos los residentes del condominio para realizar reparaciones y/o mejoras en el condominio.
- **¿Un inquilino puede radicar una querella?** Si va a radicar a nombre o en representación de un titular, deberá llevar una escritura de poder, según lo establece la Ley del Condominio.
- **¿Quiénes componen el Consejo de Titulares?** Está compuesto por los titulares del condominio.
- **¿Cómo es el proceso una vez se radica una querella en el Departamento de Asuntos del Consumidor?** El Departamento de Asuntos del Consumidor investiga las alegaciones y evidencias de las partes relacionadas en busca de una solución al problema o situación y en caso de no resolverse, se cita a una vista administrativa donde se adjudica el caso y se establece una resolución final. Si hay incumplimiento por parte del querellado, la División de Litigios radica una acción ante el Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la orden.
- **¿Cuánto tiempo toma el proceso desde la radicación hasta la resolución de la situación de la querella?** Una vez iniciado el proceso el querellado tiene veinte (20) días para contestar la querella. Cada querella tiene sus propias particularidades por lo que el proceso puede tomar de ciento veinte (120) días a ciento ochenta (180) días aproximadamente.
- **¿Qué es la Ley de Propiedad Horizontal?** Es la ley que rige la convivencia en los condominios.



## Enlaces Relacionados

Formulario(s):

[Presentación Querella Propiedad Horizontal](#)

[Presentación Querella General](#)

[Enmienda Querella](#)

Página(s) de Internet:

[www.pr.gov](http://www.pr.gov)

[www.daco.pr.gov](http://www.daco.pr.gov)



## Redes Sociales

Facebook: [DACO A TU FAVOR](#)

Instagram: [dacoatufavor](#)

Twitter: [@dacoatufavor](#)

YouTube: [DACO A TU FAVOR](#)