

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**  
Apartado 41059 Estación Minillas  
San Juan, Puerto Rico 00940 – 1059  
www.daco.gobierno.pr

<b>QUERELLANTES</b>	<b>QUERELLA NUMERO</b>
ADA FLORES SANTIAGO	100034890
VS.	
<b>QUERELLADOS</b>	<b>SOBRE</b>
JUNTA DE DIRECTORES CONDominio ARCOS DE CUPEY	LEY DE CONDOMINIOS

### **RESOLUCIÓN**

La vista administrativa de la presente querella se celebró el 7 de agosto de 2007. Compareció la parte querellante, Ada Flores Santiago, por derecho propio. Compareció además el señor Alexis Toro Santiago en calidad de testigo. La Junta de Directores del Condominio Arcos de Cupey, compareció representada por el licenciado Luis Alberto Rivera Rivera. Además compareció la señora Brenda Cruz, presidenta.

### **DETERMINACIONES DE HECHO**

- 1) La parte querellante es titular del apartamento 105 del Condominio Arcos de Cupey, localizado en San Juan, Puerto Rico.
- 2) La querellante confronta problemas con unas grietas y filtraciones que están afectando su propiedad.
- 3) Tan pronto la parte querellante se percató de esta condición, procedió a notificar de la misma a la parte querellada, a través de la administración del condominio y los miembros de la Junta de Directores.
- 4) La querellante presentó una querella ante este Departamento el 6 de marzo de 2007.
- 5) Durante la vista administrativa las partes llegaron a los siguientes acuerdos:
  - a) La Junta de Directores reparará la grieta localizada en el exterior de la pared comunal.
  - b) Las reparaciones correspondientes a las filtraciones en el techo de la cocina serán corregidas por la parte querellante.
  - c) Las partes sometieron a la consideración de este foro la reclamación relacionada con la grieta en la pared interior de la cocina del apartamento de la parte querellante.

- 6) Según surge del informe del técnico el Departamento, en la pared que colinda con el exterior y el plafón de la cocina se observó la pintura deteriorada y descascarada por la humedad y la filtración. Establece además que, la filtración es producto de una grieta que atraviesa la pared.
- 7) Cabe señalar, que la pared por donde se manifiesta esta condición, es a su vez una pared comunal toda vez que al otro lado de la misma se encuentra el exterior del edificio. La grieta que se encuentra en el interior del apartamento es la misma grieta que se encuentra en el exterior y que va a ser reparada por la parte querellada.

### CONCLUSIONES DE DERECHO

Los artículos 42 y 48 de la Ley de la Propiedad Horizontal, Ley número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, facultan a este Departamento para conocer y adjudicar acciones de impugnación que radiquen los titulares de un condominio en que haya al menos una unidad destinada a vivienda, contra los acuerdos, omisiones, o actuaciones de la junta de directores, del administrador interino, del presidente y del secretario, concernientes a la administración del inmueble, que sean gravemente perjudiciales para el titular o la comunidad, o que sean contrarios a la ley o a la escritura de constitución o al reglamento del condominio.

El artículo 38D (g) de la citada ley dispone que es obligación de la junta de directores atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones de los **elementos comunes**. A esos efectos dispone en lo pertinente:

*Artículo 38 D. (Enmendado por la Ley núm. 103 del 5 de abril del 2003).*

*El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:*

- (a) *Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen 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 apercibimientos a los titulares.*
- (b) ...
- (c) ...
- (d) ...
- (e) ...
- (f) ...
- (g) ***Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.***
- (h) ...
- (i) *Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, del Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.*
- (j) ...
- (k) ...
- (l) *Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares.”*

Conforme a la prueba desfilada, los defectos que presenta el apartamento de la parte querellante están en un elemento común, como lo es una pared comunal que da para el

exterior del condominio, por lo que es responsabilidad corregirlos por parte de la Junta de Directores.

Conforme lo anterior, procede que la Junta de Directores repare satisfactoriamente el problema de humedad y filtraciones existente en la pared interior de la cocina del apartamento de la parte querellante.

Por todo lo antes expuesto, este Departamento, en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, emite la siguiente:

### **ORDEN**

Dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, la Junta de Directores del Condominio Arcos de Cupey reparará satisfactoriamente el problema de humedad y filtraciones existente en la pared interior de la cocina del apartamento de la parte querellante.

Igualmente, una vez se verifique que las filtraciones fueron debidamente reparadas, la parte querellada corregirá satisfactoriamente, en un término de quince (15) días adicionales, la pintura deteriorada y descascarada en dicha pared.

Se apercibe a la parte querellada que de no cumplir con lo ordenado en la presente resolución, este Departamento podrá imponerle una multa administrativa de hasta diez mil dólares (\$10,000) y se tomará la acción legal correspondiente para el cobro de la misma. El pago de la expresada multa no le relevará de cumplir con todo lo ordenado en la presente Resolución. Este Departamento solicitará el auxilio del Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la misma.

Aquella parte afectada por la presente Resolución podrá solicitar al Departamento una Reconsideración de la misma, en el plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de dicha resolución. En la alternativa, la parte afectada podrá acudir directamente al Tribunal de Apelaciones en revisión judicial, dentro del término de treinta (30) días del archivo en autos de la resolución emitida. Los términos comprendidos en los presentes apercibimientos se computan en base de días naturales.

Si la parte afectada opta por solicitar la reconsideración de la resolución emitida, dicha solicitud deberá ser por escrito, consignándose claramente la palabra reconsideración como título y en el sobre de envío. Copia de dicha solicitud deberá ser enviada a la otra parte. **Conforme el caso de *Febles v. Romar Pool Construction*, 2003 TSPR 113, el término para notificar una moción de reconsideración a las demás partes es uno de cumplimiento estricto dentro del procedimiento administrativo. Si la parte recurrente no notifica a la otra parte de la moción de reconsideración se dará por no presentada y el DACO no podrá considerarla.**

Si el Departamento dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los quince (15) días de recibida, se considerará rechazada de

plano por lo cual, el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial al Tribunal de Apelaciones comenzará a contar a partir de ese momento.

Si el Departamento tomase alguna determinación sobre la moción radicada, el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archivó en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia, resolviendo definitivamente la moción cuya reconsideración fue solicitada. Dicha resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la reconsideración. De lo contrario, la agencia perderá jurisdicción sobre dicha solicitud de reconsideración y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse nuevamente a partir de la expiración del plazo de noventa (90) días, salvo que el Departamento por justa causa y previo al vencimiento del término de noventa días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En San Juan, Puerto Rico, a **7 de agosto de 2007**.

**Pedro Juan González Rodríguez**  
**Juez Administrativo**

**Lymarie Rivera Crespo**  
**Oficial Examinador**

AGP/NGA/PGR/lrc

REMITIDO POR CORREO\_\_\_\_\_