

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059 Estación Minillas
San Juan, Puerto Rico 00940 - 1059
Fax 725-7406

QUERELLANTE	QUERELLA NÚMERO
AGUSTÍN CACHO OLIVO Y PILAR MARTINICORENA	100013607
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES CONDOMINIO IBERIA I	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

El Departamento celebró vista en la querrela de epígrafe los días 31 de enero de 2005 y el 16 de mayo de 2005. Comparecieron ante este Departamento los querellantes junto a sus representantes legales, el licenciado Gabriel Avilés Aponte y el licenciado José C. Aponte. En representación de la parte querellada, compareció el licenciado Ángel Noel Rivera acompañado por la señora Carmen Aquino, Presidenta de la Junta y la señora Carmen Alonso, miembro de la Junta. Como parte interesada, compareció el titular del apartamento 201, el ingeniero José Rodríguez Juliá y su abogado, el licenciado Keith Graffam.

Conforme la prueba presentada ante este Departamento se formulan las siguientes

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Los querellantes son titulares del apartamento 302 del Condominio Iberia I, desde el 24 de marzo de 1975.
2. El apartamento 201 queda inmediatamente debajo del apartamento de los querellantes. Desde la década del 80 el apartamento 201 tiene una terraza de madera con paredes y ventanas. El Condominio Iberia I está construido en cemento.
3. Antes de construir la terraza en controversia, los primeros dueños del apartamento 201 recogieron firmas de titulares y solicitaron a la Junta de Directores autorización para construir la misma. La Junta de Directores no pudo probar a este Departamento que el Consejo de Titulares del Condominio Iberia I no hubiera aprobado la construcción de dicha terraza. La Junta de Directores informó al DACO que los libros de actas para la década del ochenta se habían extraviado de la Oficina de Administración.

4. El Ingeniero Rodríguez Juliá adquirió el apartamento 201 en 1992 con una terraza de madera con paredes y ventanas.

5. El apartamento 204 del Condominio Iberia I tuvo una terraza de madera previo al año 1997. Sin embargo, la misma fue destrozada por un fenómeno climatológico. Las partes no pusieron al Departamento en posición de conocer la fecha exacta en la cual la misma fue construida inicialmente ni cuando fue destrozada posteriormente. Las partes tampoco presentaron a este foro evidencia de que el Consejo de Titulares hubiera aprobado una terraza para el apartamento 204, previo al año 1997.

6. El 2 de mayo de 1997, se distribuyó una convocatoria de asamblea extraordinaria para el 13 de mayo de 1997, en primera convocatoria, y el 15 de mayo de 1997, en segunda convocatoria. Con la misma se acompañó una agenda que tenía como punto número 10 la “Reparación de la Terraza del Apto. 204”.

7. El 15 de mayo de 1997, el Consejo de Titulares del Condominio Iberia I celebró una asamblea extraordinaria en segunda convocatoria. La querellante estuvo presente en dicha asamblea. El titular del apartamento 201 no estuvo presente.

8. El 16 de mayo de 1997, la Junta de Directores preparó un Informe de Acuerdos. Sobre la reparación de la terraza del apartamento 204, se estableció lo siguiente sobre el punto diez:

El Consejo de Titulares aprobó la reparación de la terraza del apartamento 204. Los Arquitectos Manrique y Castro Montes de Oca presentaron un croquis (diagrama) de los arreglos que se le harán a la terraza, ya que la misma está deteriorada. Se usará madera de pino tratada, tornillos de acero y del mismo revestido en metal del mismo color al actual y anclaje contra la pared vertical. Los arquitectos presentarán por escrito las especificaciones con dibujo dentro de los próximos 5 a 10 días. Lo aprobado por el Consejo de Titulares en cuanto a los trabajos de la terraza del Apartamento 204 aplicará también a las terrazas del Apartamento 201 y de los PH-1, 2, 3 y 4.

9. El 20 de junio de 1997, la querellante escribió una carta a la Sra. Carmen Carvalho, Presidenta de la Junta de Directores para ese momento. En la misma, la querellante impugnó el punto número 10, mencionado en el inciso anterior.

10. El 20 de junio de 1997, las titulares Carmen Ana Alonso y Livia M. De Chabert escribieron una carta a la Presidenta de la Junta de Directores indicando lo siguiente con relación a la reparación de la terraza del apartamento 204:

En el inciso diez se hace referencia a que lo aprobado para la terraza del apartamento 204 es extensivo al apartamento

201 y a los PH, cuando en la agenda para esta asamblea sólo se hace referencia a la terraza del primero. Esto es una crasa violación a los procedimientos parlamentarios.

11. El 29 de enero de 1998, se celebró una asamblea ordinaria del Consejo de Titulares. En la misma se leyó la minuta de la asamblea del 15 de mayo de 1997. Durante dicha asamblea, se corrigió por unanimidad dicha minuta a los efectos de aclarar que la aprobación de la terraza 204 no era extensiva a la terraza del apartamento 201.

12. En 1998, luego del Huracán Georges, el titular del apartamento 201 reparó el techo de la terraza y colocó tragaluces en el mismo. El nuevo techo resultó un poco más alto que el anterior debido al material utilizado. El ingeniero Rodríguez Juliá no solicitó permiso al Consejo de Titulares para efectuar dichos arreglos.

13. El 27 de junio de 2001, los querellantes presentaron la reclamación de epígrafe ante este Departamento reclamando que la terraza del apartamento 201 del Condominio Iberia I estaba en alteración de fachada.

14. Los querellantes no objetaron la terraza del apartamento 201 durante los años 1984-1997. Los querellantes no están de acuerdo con los arreglos que se hicieron en la terraza en controversia luego del Huracán Georges, por razones de seguridad.

15. El nivel actual del techo de la terraza del apartamento 201 está muy cerca a las ventanas del apartamento 301 y pone en peligro la seguridad de los titulares del 301. Según fotografías mostradas a este Departamento durante la vista administrativa, cualquier persona que se pare en el techo de la terraza del apartamento 201 tiene acceso a mirar por la ventana del apartamento 301.

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.

Los querellantes presentaron la reclamación de epígrafe en el año 2001. Por tal razón, será de aplicación a la presente resolución las disposiciones de la Ley Número 104 de 25 de junio de 1958, previo a las enmiendas del 2003.

El artículo 15, inciso (d) de la Ley de Condominios, supra, establece lo siguiente sobre alteraciones de fachada:

Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás, ni cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto.

En Junta de Directores del Condominio Montebello v. Torres, 138 D. P. R. 150 (1995), el Tribunal Supremo dispuso jurisprudencialmente que las alteraciones de fachada podían efectuarse únicamente con la anuencia de la totalidad de los titulares.

En consecuencia y como principio general, ninguno de los propietarios, por su sola voluntad, puede colocar en la fachada marquesinas, molduras, cornisas, insignias, anuncios luminosos o carteles, ni cambiar el colorido de los recuadros exteriores, o realizar cualquier otra construcción a base de hierros, concreto o cualquier otra materia resistente, como balcones, miradores, etc., que puedan perjudicar el aspecto estético del edificio. O sea que cuando se trate de alteraciones de trascendencia a la estética del edificio, a sus condiciones de seguridad en ciertos supuestos, y al uso de basuras, facilidad de escalamiento, molestias producidas por las luces y el calor, etc., **las obras sólo pueden autorizarse por resolución de todos los propietarios**, ya que la ley tiene por objeto evitar el ejercicio abusivo del derecho de propiedad que ella sistematiza...."

El Tribunal Supremo de Puerto Rico también enfatizó en el caso de Montebello v. Torres, *supra.* que era obligación de la Junta de Directores del Condominio velar porque un titular no violente la fachada del condominio. Citamos:

Cuando un titular viola esta restricción y por su cuenta introduce cambios de trascendencia a la estética o al diseño arquitectónico de un edificio, la junta de directores tiene la obligación de hacer "las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares" y tomar las medidas correspondientes para hacer cumplir las restricciones del régimen de propiedad horizontal, 31 L.P.R.A. Sec. 1293b - 4(a).

El Condominio Iberia I fue construido en cemento en la década del setenta. El apartamento 201 tiene una terraza de madera con paredes y ventanas desde la década del 80. La estructura de madera en controversia altera la fachada original de cemento del

Condominio Iberia I. Por tal razón, los titulares del apartamento 201 requerían de la aprobación unánime del Consejo de Titulares para construir su terraza.

El DACO dio credibilidad al testimonio vertido ante este foro, a los efectos de que los titulares originales del apartamento 201 recogieron firmas de titulares en la década del ochenta para solicitar autorización para construir la terraza y que presentaron las mismas a la Junta de Directores. No obstante, la Junta actual no tiene en sus archivos los documentos de la década del ochenta, ya que alegadamente desaparecieron de la Oficina de Administración. Por tal razón, el DACO no tiene evidencia de que el Consejo de Titulares haya aprobado la terraza en controversia durante la década del ochenta

Los querellantes son titulares del apartamento 301 del Condominio Iberia I desde 1975. Sin embargo, no objetaron la existencia de la terraza del apartamento 201 durante los años 1984-1997. Los querellantes alegaron a este Departamento que esperaron hasta el 2001 para radicar su querrela porque los cambios que realmente le afectaron fueron realizados luego del Huracán Georges, en 1998. En ese momento el titular actual del 201 reparó el techo de la terraza y le colocó unos tragaluces. Luego de los arreglos, el techo de la terraza quedó más alto por el material que se utilizó.

En asamblea de titulares celebrada el 15 mayo de 1997 se llevó a la consideración de los titulares la reparación de la terraza del apartamento 204. En la minuta de dicha asamblea se escribió que la aprobación de la terraza del apartamento 204 era extensiva a la terraza del 201 y se informó a los titulares ausentes una notificación de acuerdos. Véase Determinación de Hecho número 7. No obstante, en la próxima asamblea ordinaria celebrada el 29 de enero de 1998 se leyó la minuta del 15 de mayo de 1997 y se le hizo el cambio de que la aprobación de la terraza del apartamento 204 no era extensiva a los titulares de otros apartamentos, incluyendo al 201. Ante tal situación, el Departamento ha determinado que el Consejo de Titulares tampoco aprobó la terraza del apartamento 201 en 1997.

Sin embargo, luego de revisada la prueba presentada y nuestro ordenamiento jurídico vigente, este Departamento ha determinado aplicar la doctrina de incuria y laches en cuanto a la terraza que existió desde 1984 y 1998. No así a los arreglos realizados a la terraza del apartamento 201 luego del Huracán Georges.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico definió la doctrina de incuria o laches "como dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, la cual en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad." Aponte Martínez v. Collazo, 90 J.T.S. 34. Esta doctrina se basa en una doctrina de equidad del "common law" angloamericano. Véase Serrano v. Talavera, 65 D. P. R. 438 (1945).

En Pueblo v. Valentín Burgos, 135 D. P. R. 245 el Tribunal Supremo local aclaró que la doctrina de incuria puede aplicarse exclusivamente en aquellos casos donde no hay un término reglamentario o de ley para realizar determinada acción. Las reclamaciones

por alteración de fachada no tenían un término fijo para ser presentadas a este foro bajo la Ley de Condominio, previo a las enmiendas de 2003. Dicho artículo establece un término de 2 años para impugnar las acciones contrarias a la Ley de Condominios. Sin embargo, este Departamento entiende que dicho término no es de aplicación a la querrela de epígrafe. Las alegadas alteraciones de fachada impugnadas por la querellante ocurrieron mucho antes del año 2003. La querellante no tomó acción alguna durante el transcurso de estas dos décadas.

El Supremo de Puerto Rico estableció dos requisitos para aplicar la doctrina de incuria: a) la dilación injustificada en la presentación del recurso; y b) que dicha dilación ocasione perjuicio a otras personas. Véase Pueblo v. Tribunal Superior, 81 D. P. R. 904 (1960) Dicha norma fue reiterada en el caso de Secretario del D.A.C.O. v. Junta de Condómines C. Martí, 121 D.P.R. 807 (1988), donde el Supremo expresó que “habían señalado anteriormente que ésta [doctrina de incuria] no opera como un simple término prescriptivo en que el mero transcurso del tiempo es suficiente para impedir el ejercicio de la causa de acción. Su aplicación requiere, además, del transcurso del tiempo, que se haya ocasionado un perjuicio al demandado o que se le haya puesto en desventaja por razón del tiempo transcurrido.” Véase además: Hernández Agosto v. Romero Barceló, 112 D.P.R. 407 (1982).

Por su parte, según el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció que la doctrina de actos propios, requiere, "(a) una conducta determinada de un sujeto; (b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás; y, (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada." Meléndez Piñero v. Levitt & Sons of Puerto Rico Inc., res. en 13 de diciembre de 1991; Int. General Electric v. Concrete Builders, 104 D.P.R. 871, 878 (1976).

Los querellantes esperaron más de 15 años para radicar su querrela ante el DACO para objetar una terraza que existía desde 1984. Cuando el titular actual del apartamento 201, el ingeniero Rodríguez Juliá, compró su unidad en 1992 la terraza en controversia ya existía. El ingeniero Juliá estuvo casi 10 años en posesión del apartamento 201 sin que los querellantes le reclamaran por alteración de fachada en su terraza. Esto dio base a que el titular del apartamento 201 entendiera que no había objeción a la terraza e inclusive a que hiciera arreglos a la terraza en el año 1998, luego del Huracán Georges. Los querellantes explicaron a este foro que no objetaron la terraza antes de 1998 porque los arreglos efectuados en dicha fecha son los que afectan su seguridad.

Este Departamento no puede permitir que un titular utilice este foro para presentar un reclamo a todas luces tardío. Los querellantes estuvieron más de 10 años observando la terraza del apartamento 201 sin tomar acciones afirmativas para denunciar las mismas. La actuación de la parte querellante es un ejemplo claro de hechos que constituyen la doctrina de incuria y la doctrina de actos propios. Determinar lo contrario, conllevaría una inestabilidad perenne en el Régimen de Propiedad Horizontal y tornaría en poco

atractiva la opción de vivir en un condominio. Este Departamento no puede permitir dicha situación ante la alta densidad poblacional de Puerto Rico y la escasez de viviendas que se ajusten al presupuesto de nuestro pueblo.

No obstante, luego del Huracán Georges, en 1998, el titular actual del apartamento 201 añadió altura a la terraza en controversia y colocó unos tragaluces. El Ingeniero Rodríguez Juliá no solicitó autorización al Consejo de Titulares para efectuar los mismos. El Departamento ha determinado que los arreglos efectuados en la terraza del apartamento 201 en 1998 alteran la fachada del condominio y afectan la seguridad de los titulares del apartamento 301. Más aún, desde 1998 hasta el momento de radicar la querrela tan solo transcurrieron alrededor de dos años. Dicho término no es tan extenso y no justifica la aplicación de la doctrina y laches. Tampoco es de aplicación a la querrela de epígrafe el artículo de prescripción de dos años de la Ley de Condominios, según enmendada en 2003.

Por tal razón, la Junta de Directores tiene la obligación de efectuar las acciones legales necesarias para que el titular del apartamento 201 restituya su terraza a como estaba previo al Huracán Georges, entiéndase bajarle un poco de altura y removerle los tragaluces.

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

Se ordena a la Junta de Directores del Condominio Iberia I a realizar las acciones legales necesarias, en un término máximo de 20 días naturales para que el titular del apartamento 201 restituya su terraza a como estaba previo al Huracán Georges, entiéndase bajarle un poco de altura y removerle los tragaluces.

Se apercibe a la parte querrellada 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 Circuito 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 a 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 Magali Febles v. Romar Pool Construction, 2003 J. T. S. 114. 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 Circuito 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 **15 de agosto de 2005.**

AGP/NGA/PGR/sfg

Lcda. Pedro González Rodríguez
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora