

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	QUERRELLA NÚMERO
AMANDA RODRÍGUEZ	100032689
v.	
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES CONDominio ROLÁN	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

La vista administrativa de la querella de epígrafe se celebró el 9 de abril de 2007 y su continuación se celebró el 23 de abril de 2007. Compareció la parte querellante, señora Amanda Rodríguez, representada legalmente por el licenciado Ramón Alvarado Rivera. El señor René Bonilla Hernández compareció en calidad de testigo de la parte querellante. La parte querellada, Junta de Directores Condominio Rolán, estuvo representada legalmente por el licenciado Héctor Peña de León. Comparecieron además el señor Enrique Cruz Colón, presidente; Lynnette Oquendo, secretaria; José Enrique Feliciano, tesorero y Neftalí Cintrón, administrador.

Luego de escuchar la prueba presentada por las partes, los documentos que obran en el expediente administrativo y al amparo de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada (3 L.P.R.A. §341 et. seq.), y la Sección 25 del Reglamento de Procedimiento Adjudicativo de este Departamento¹, formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

- 1) La parte aquí Querellante, señora Amanda Rodríguez, es titular del apartamento 2B del Condominio Rolán, localizado en San Juan, Puerto Rico.
- 2) El Condominio Rolán se compone de diez (10) apartamentos y tiene cuatro (4) titulares, entre los que se encuentra la querellante.
- 3) La única persona que vive en el condominio es la querellante.
- 4) Durante los años 2003-2005, aproximadamente, los señores Enrique Cruz Colón, Lynnette Oquendo y José Enrique Feliciano advinieron titulares de los restantes nueve (9) apartamentos del condominio. Algunos de ellos compraron con la intención de invertir; en otros esa intención surgió posteriormente.

¹ Vigente desde el día 17 de octubre del 2000.

- 5) Surge de la minuta de la asamblea celebrada el 8 de julio de 2005 que se discutieron temas relacionados con la reparación de los ascensores y la elección de la Junta de Directores. Debemos destacar que la minuta de dicha asamblea fue firmada por el señor Neftalí Cintrón, administrador.
- 6) La Junta de Directores quedó compuesta por las siguientes personas: señor Enrique Cruz, presidente; señor José Feliciano, tesorero y señora Lynnette Oquendo, secretaria.
- 7) El 14 de agosto de 2005 todos los titulares del condominio suscribieron una carta dirigida a la agencia de Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) donde dan su anuencia a presentar los documentos necesarios para la tramitación de permisos relacionados con una posible obra de construcción y remodelación en el condominio.
- 8) Surge de la minuta de la asamblea celebrada el 23 de agosto de 2005 que se trató el tema sobre las enmiendas al reglamento del condominio. Se aprobó presentar las enmiendas para su aprobación en una reunión de asamblea posterior. Además, se presentó el proyecto de remodelación. No se aprobó proyecto alguno de remodelación y construcción. Surge de la minuta que el mismo sería presentado para su aprobación en una reunión, posteriormente, pautada para el 30 de septiembre de 2005.
- 9) No surge de la prueba presentada que el 30 de septiembre de 2005 se hubiera celebrado reunión alguna para la aprobación del proyecto de remodelación.
- 10) El 8 de noviembre de 2005 se llevó a cabo una asamblea extraordinaria. Según surge de la minuta de dicha asamblea, los temas tratados fueron relacionados con la contratación de una abogada para la preparación de las enmiendas al reglamento y sobre el presupuesto del condominio. En cuanto a la remodelación del edificio no surge del cuerpo de la minuta que se realizara votación al respecto.
- 11) No se presentaron en evidencia las convocatorias para las asambleas celebradas el 8 de julio, 23 de agosto y 8 de noviembre todas en el 2005. Sin embargo, la validez de dicha asamblea no fue impugnada.
- 12) El condominio fue sometido, por parte de la Junta a un proceso de construcción y remodelación a partir aproximadamente, de febrero del 2006.
- 13) Las partes estipulan que el condominio se encuentran en las condiciones que se muestran en las fotos presentadas como exhibits. Las fotos demuestran que todos los pisos del condominio, excepto un área del segundo piso, se encuentran sin ventanas. Además, demuestra pasillos interiores con heces fecales y plumas de palomas, así como palomas muertas en el piso. Se demuestran varias lámparas de luz inservibles, o mal instaladas, en el área del estacionamiento.
- 14) Se cerró una parte del área comunal para convertirla en una especie de almacén, donde además ubican las siamesas de incendio, sin la debida autorización del Consejo.
- 15) A la fecha de la vista administrativa el proyecto se encontraba paralizado por la Junta de Calidad Ambiental (JCA) por no cumplir el mismo con un plan de mitigación de pintura con base de plomo.
- 16) La querellante accedió con su firma los cambios a realizarse en el penthouse. Sin embargo, de la prueba presentada, no surge de las minutas que se llevara a cabo votación alguna relacionada al respecto.
- 17) La querellante manifestó que estaría de acuerdo con las obras de remodelación si no tiene que pagar.

- 18) Debido al estado de abandono que refleja el condominio, el mismo es blanco para que deambulantes del área logren acceso al mismo, realizando éstos sus necesidades biológicas en las áreas comunales del edificio.
- 19) La querellante paga un conserje privado para darle mantenimiento al área comunal, en adición a la cuota de mantenimiento que ésta paga.
- 20) La parte querellada no tiene objeción de reembolsar el dinero de mantenimiento pagado por la querellante.
- 21) La querellante cambió las llaves de la entrada del condominio porque temía por su seguridad. El 8 de marzo de 2007 la querellante le entregó al señor Enrique Cruz, presidente, copia de las llaves de la entrada del lobby del condominio.
- 22) En cuanto al seguro del condominio, el mismo tuvo cubierta durante el periodo de 2005-2006. Se canceló la póliza en enero 27 de 2006, cuando se comenzaron las obras de construcción.
- 23) La querellante presenta en su apartamento una filtración en la losa de techo que ubica en el área del baño.
- 24) La querellante estaciona su vehículo en el área de estacionamiento del condominio. Esta área es abierta, no tiene verja. La querellante construyó una especie de portón en “cyclone fence” para asegurar su vehículo. Aún así, el vehículo de la querellante ha sido blanco de actos vandálicos.
- 25) El 1 de agosto de 2006 la querellante presenta una querrela ante este departamento. En la misma hace un reclamo relacionado, en su extensa mayoría, con asuntos de mantenimiento comunal, así como con las obras de construcción que se llevan a cabo en el condominio sin el consentimiento del Consejo.
- 26) La querellante solicita que la querellada repare o trabaje en las deficiencias del condominio.

CONCLUSIONES DE DERECHO

Los artículos 42 y 48 de la Ley de Condominios, 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.

Veamos las alegaciones del querellante a la luz de las disposiciones legales previamente señaladas.

La controversia principal en el presente caso gira en torno al proyecto de construcción y remodelación que se intenta llevar a cabo en el Condominio Rolán.

La Ley de Condominios, supra, dispone en su artículo 15(e) lo siguiente:

Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Se entiende por fachada el diseño del conjunto

arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio.

Así mismo, en su artículo 38(e), la Ley de Condominios, supra, establece que:

(e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, alteran la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada o del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

Del mismo modo, la Ley de Condominios, supra, dispone en su artículo 18 que:

Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Por otro lado, La Ley de Condominio, supra, en su artículo 38 establece lo siguiente:

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

Con relación a , la Ley de Condominios establece en sus artículos 38C(f) y (g) lo siguiente:

(f) 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 éstos 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.

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

En cuanto a los deberes y obligaciones de de la Junta de Directores se encuentran, según lo establece el artículo 38D(g) y (i) de la Ley de Condominios, supra:

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

- a) ...
- 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 este capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

Por último, la Ley de Condominio, supra, en su artículo 1A establece lo siguiente:

El titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho del pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de la propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

No puede sustituirse la anuencia que da un titular de que se comience el proceso de permisología para determinado proyecto por la discusión y votación formal a la que debe ser sometido un asunto como lo es el cambio de fachada. El mismo debe ser un acuerdo unánime entre los titulares del condominio. Para que así conste, el mismo debe ofrecer todas las garantías de confiabilidad de que se cumplió con el proceso. Por esto los asuntos deben discutirse y aprobarse en asambleas debidamente convocadas y plasmar los acuerdos en un acta debidamente firmada por el presidente y el secretario. El acta o minuta de la asamblea es el documento que rige lo ocurrido en la asamblea y los acuerdos a los que se llegaron en la misma.

El caso de autos tiene la particularidad que la comunidad de titulares es muy pequeña, apenas cuatro titulares, de los cuales tres pertenecen a la Junta de Directores. Puede darse el caso de que al ser una comunidad muy pequeña, los asuntos tiendan a manejarse de un modo más informal y personal. Sin embargo, esto no puede ser óbice para ignorar los procedimientos y requisitos impuestos por ley para perpetuar los acuerdos.

De la prueba presentada no surge que se haya celebrado asamblea alguna donde se tratara el tema del proyecto de construcción y remodelación del Condominio Rolán. Siendo esto así, las obras que se comenzaron no cuentan con el consentimiento unánime de los titulares para efectuar las mismas.

Por otra parte, a la fecha de la vista administrativa el proyecto se encontraba paralizado según lo ordenado por la Junta de Calidad Ambiental (JCA) por no cumplir el mismo con un plan de mitigación de pintura con base de plomo. El condominio desde la paralización de la obra hasta la fecha de la vista se encontraba sin ventanas, exceptuando el apartamento de la querellante. Así mismo, el edificio está infestado de palomas que logran acceso al interior del edificio, poniendo en riesgo la salud de la querellante. Debido a la apariencia de abandono que refleja el condominio, el mismo es blanco para que deambulantes del área logren acceso al mismo, realizando éstos sus necesidades biológicas en las áreas comunales del edificio. La Junta de Directores no ha tomado las medidas necesarias de seguridad para garantizar el uso y disfrute del

apartamento de la querellante. El mantenimiento y cuidado de las áreas comunes no pueden estar supeditados a los trabajos de remodelación.

Nuevamente, 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 de uso común.

Conforme a la prueba desfilada, la filtración en el área del baño de la parte querellante están en un elemento común, como lo es la losa de techo que a su vez es la losa de piso del apartamento superior. La querellante alega que esta filtración ocurrió comenzados los procedimientos de construcción en el apartamento superior. Sin embargo, no se demostró la procedencia de la filtración.

La Junta de Directores es responsable de mantener y acondicionar las áreas comunes. Procede por tanto, que la Junta de Directores investigue la procedencia de la filtración y de corresponder la misma a un elemento común deberá repararla.

En cuanto a los daños sufridos al auto de la querellante, de la prueba presentada no se desprende que la Junta tenga responsabilidad alguna por los mismos. El área del estacionamiento es una abierta y de fácil acceso.

Por otra parte, con relación al área de estacionamiento que fue cerrada, para convertirla en una especie de almacén se concluye lo siguiente: la Junta de Directores cambió el destino de un área común, como lo es el estacionamiento, sin el consentimiento del consejo para convertirlo en almacén. Además, al hacer esto encerró en dicha área las siamesas de incendio, lo que pone en riesgo la seguridad de los titulares.

ORDEN

Se ordena a la Junta de Directores del Condominio Rolán tomar, inmediatamente, las medidas de salubridad y seguridad necesarias, entre las que se encuentran pero no se limitan a, cubrir los espacios abiertos de las ventanas; todo lo relacionado al control de acceso al condominio; limpiar los apartamentos y pasillos de los desechos de palomas, así como mantener en buen estado las áreas comunes.

Se le ordena a la Junta de Directores que en un término de treinta (30) días, contados a partir del archivo en autos de la presente resolución, convoque y celebre una asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares donde se discutan y decidan todos los temas relacionados a la construcción y remodelación del Condominio Rolán; así como también lo relacionado al área de almacén.

En cuanto a la filtración en el área del baño, se le ordena a la Junta de Directores que en un término de quince (15) días, contados a partir del archivo en autos de la presente resolución, investigue la procedencia de la filtración. De resultar la misma de origen comunal, se le ordena a que en un término adicional de quince (15) días, contados a partir del hallazgo del origen de la filtración o del término concedido para realizar la investigación, lo que ocurra primero, arreglar satisfactoriamente la filtración.

Se desestima la querella en cuanto a los daños recibidos al vehículo.

Se le impone a la parte querellada el pago de honorarios de abogados por la cantidad de \$800.00 favor de la parte querellante.

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.

La parte querellante notificará a este Departamento, por escrito si la parte querellada cumple lo ordenado para procederse al Cierre y Archivo del caso. Igualmente notificará por escrito, si no cumple para procederse conforme a derecho.

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 **30 de agosto de 2007**.

Pedro Juan González Rodríguez
Juez Administrativo

Lymarie Rivera Crespo
Oficial Examinador