

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
ÁNGEL R. AMÉZAGA GÓMEZ	100025818
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES CONDominio SEGOVIA	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

La vista administrativa de la querella de epígrafe se celebró el 17 de diciembre de 2004. El querellante compareció por derecho propio. La parte querellada no compareció ni excusó su incomparecencia. Tampoco surgió del expediente administrativo que la citación fuera devuelta por correo. La vista administrativa fue celebrada en rebeldía de la parte querellada.

Luego de evaluada la prueba que presentó la parte querellante, este Departamento emitió una orden el 24 de febrero de 2005 para que la Junta sometiera al DACO copia de los siguientes documentos: a) plano de estacionamiento del condominio, b) la escritura matriz del condominio y c) la minuta de alguna asamblea donde el Consejo de Titulares haya aprobado que en cada uno de los estacionamientos enumerados del # 37 al # 46 se pudieran estacionar dos vehículos.

El Departamento celebró una vista de seguimiento el 14 de abril de 2005, a los efectos de escuchar la posición de los titulares que utilizan los estacionamientos 37 al 46 del Condominio Segovia, por ser partes interesadas en la querella de epígrafe. A la misma compareció el querellante por derecho propio. De la parte querellada compareció el administrador, el Sr. Edgardo Rodríguez.

Comparecieron a la vista administrativa de seguimiento los siguientes titulares interesados:

- El Sr. Carlos Pérez, titular del apartamento 1611 con el estacionamiento # 39.
- La Sra. María Guerrero y su esposo, el Sr. Noel Rivera Santiago, titulares del apartamento 1811 con el estacionamiento # 40. Estuvieron acompañados por su representante legal, el Lcdo. Ramón Alvarado Rivero.

- La Sra. Edda Franceschini, titular del apartamento 1405 con el estacionamiento # 45.

Comparecieron por escrito para excusar su incomparecencia a la vista los siguientes titulares interesados:

- El Sr. Peter Vázquez Cancel, titular del apartamento 2011 con el estacionamiento # 42.
- La Sra. Aracelis China, titular del apartamento 1709 con el estacionamiento # 46.

No comparecieron a la vista ni excusaron su incomparecencia los siguientes titulares interesados:

- El Dr. Julio Simmons, titular del apartamento PH-7 con los estacionamientos # 37 y #38.
- El Dr. Carlos Acosta, titular del apartamento PH-4 con el estacionamiento # 41.
- El Sr. Pedro Aramburu, titular del apartamento 2110 con el estacionamiento # 43.
- La Sra. Maritza García, titular del apartamento 2111 con el estacionamiento # 44.

El 24 de mayo de 2005 la oficial examinadora que suscribe hizo una inspección ocular del estacionamiento bajo techo del Condominio Segovia, a los efectos de identificar cuántos estacionamientos hay en el área bajo techo.

DETERMINACIONES DE HECHO

1. El querellante es titular del apartamento PH-2 del Condominio Segovia, localizado en la Calle Sargento Luis Medina de la Urbanización Roosevelt en Río Piedras, Puerto Rico, desde el 26 de abril de 1996.
2. Según la escritura de compraventa del querellante, le corresponden al apartamento PH-2 los estacionamientos #35 y #36; los mismos están ubicados al extremo izquierdo final del estacionamiento bajo techo, pegados a una pared.
3. El artículo cuarto, inciso CC de la Escritura Matriz del Condominio Segovia dispone como elemento común general el área de estacionamiento y describe que la misma está compuesta por un edificio de estacionamiento que alberga 158 vehículos bajo techo, 183 estacionamientos descubiertos y 4 estacionamientos para “trucks”.
4. Según inspección ocular del estacionamiento bajo techo del Condominio Segovia, al presente en dicha área hay 158 estacionamientos de titulares, 9 estacionamientos comunales para alquiler y 1 estacionamiento para uso del administrador del condominio. Estos últimos 10 estacionamientos fueron habilitados por la Junta de Directores del Condominio Segovia con posterioridad a la construcción de dicho condominio.

5. La cláusula vigésimo octava de la escritura matriz establece que “cada apartamento con su espacio de estacionamiento asignado será inscrito como una propiedad individual, capaz de uso independiente debido a que cada uno tiene su propia salida a un área común y a facilidades del proyecto.” La escritura matriz no asigna el número específico de estacionamiento que corresponde a cada uno de los apartamentos.
6. La escritura matriz del Condominio Segovia tampoco especifica que los estacionamientos #37 al #46 son dobles; entiéndase con cabida para dos vehículos de motor.
7. El querellante comenzó a residir permanentemente en el apartamento PH-2 desde febrero de 2004.
8. El 3 de febrero de 2004, el querellante solicitó por escrito al presidente de la junta que le ayudara a resolver el problema que estaba experimentando con sus estacionamientos, el número 35 y el número 36. El querellante informó que los usuarios de los estacionamientos 34 y 39 invadían significativamente el área comunal, haciendo el acceso a sus estacionamientos casi imposible.
9. El 3 de febrero de 2004, el administrador del condominio escribió una carta al titular del apartamento #904 pidiéndole que interviniera con su inquilino ya que éste estaba estacionándose por encima de las rayas amarillas que delimitan su estacionamiento, el # 34.
10. El 19 de marzo de 2004, el querellante escribió nuevamente al presidente de la junta. En dicha carta el querellante denunció que los usuarios de los estacionamientos número 37 al 46 estaban invadiendo el área comunal de acceso, con el visto bueno de la administración. El querellante explicó que debido a dicha situación escasamente podía acomodar un carro atravesado entre sus dos estacionamientos. Añadió que constantemente tiene que usar el estacionamiento de su vecino o aparcar en la calle.
11. El 6 de junio de 2004, el querellante hizo un informe a la administración del condominio. Dicho informe lee como sigue:

No le fue posible al Sr. Amézaga utilizar su parking # 36 debido a que los autos de los estacionamientos del frente invaden el área comunal de acceso, impidiéndole estacionarse. Se le notificó la situación a la oficial Díaz Merced. Este problema ocurre todas las veces que el Sr. Amézaga necesita utilizar sus dos estacionamientos.
12. El 23 de septiembre de 2004, el querellante presentó la reclamación de epígrafe ante este foro.

13. La parte querellada no pudo probar al DACO que el Consejo de Titulares del Condominio Segovia hubiera autorizado aparcar dos vehículos por cada uno de los estacionamientos # 37 al # 46.
14. El titular o inquilino del apartamento PH-7 estaciona vehículos frecuentemente por encima de la raya amarilla que delimita sus estacionamientos 37 y 38. Véase Exhibit 6 de la parte querellante y Exhibit 1 del Titular del apartamento 1811, como parte interesada.

CONCLUSIONES DE DERECHO

El artículo 42 de la Ley de Condominios, Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley 103 de 5 de abril de 2003 y la sección 26 del Reglamento de Condominio, aprobado a su amparo, autorizan al Departamento para conocer y adjudicar acciones de impugnación que radiquen los titulares de apartamentos destinados a vivienda, contra los acuerdos del Consejo de Titulares, las omisiones, o actuaciones de la Junta de Directores o del titular que somete el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal durante el período de administración interina, 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 área de estacionamiento del Condominio Segovia es un elemento común general según el artículo 4 de su escritura matriz. Por su parte, en las descripciones individuales que hace la escritura matriz de los apartamentos, se dispone que el espacio de estacionamiento de cada apartamento es privado y parte integral de la unidad de vivienda. Este Departamento ha determinado que el área de estacionamiento como un todo es comunal incluyendo sus áreas de rodaje, paredes, y techo. Sin embargo, los espacios individuales ubicados dentro de las líneas de cada estacionamiento son privativos.

El artículo cuarto inciso CC de la Escritura Matriz del Condominio Segovia dispone que el estacionamiento bajo techo tiene capacidad para aparcar 158 vehículos. Conforme a una inspección ocular que hizo personal de este Departamento el 24 de mayo de 2005, el área de estacionamiento bajo techo del Condominio Segovia tiene 158 estacionamientos para titulares, 9 estacionamientos comunales para alquiler y un estacionamiento para uso del administrador del condominio. El Desarrollador fue claro cuando dispuso en la Escritura Matriz del Condominio Segovia que había espacio para aparcar 158 vehículos en el estacionamiento bajo techo. El Departamento ha determinado que los 158 estacionamientos bajo techo de los titulares son para aparcar un solo vehículo. Permitir que se utilice un estacionamiento para aparcar dos vehículos, implicaría una enmienda a la Escritura Matriz del Condominio Segovia.

El artículo 2 de la Ley de Condominios, supra, establece que “la escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y

uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares”. La Junta de Directores del Condominio Segovia no demostró a este Departamento que el Consejo de Titulares hubiera aprobado unánimemente una enmienda a la Escritura Matriz del Condominio Segovia para permitir que en algunos estacionamientos bajo techo se pudieran ubicar dos vehículos.

El querellante reclamó a la Junta que algunos de los titulares que utilizan los estacionamientos # 37 al # 46 invaden el área comunal de acceso cuando estacionan dos vehículos en sus espacios. El Departamento citó a los titulares de dichos apartamentos para escuchar su posición sobre la querrela de epígrafe. Los titulares interesados que testificaron ante este Departamento, indicaron que sus estacionamientos habían sido utilizados por mucho tiempo para estacionar dos vehículos e inclusive que algunos de ellos habían comprado su apartamento bajo el entendimiento de que podían aparcar dos vehículos en sus espacios de estacionamiento. Sin embargo, ninguno de los titulares interesados pudo demostrar al Departamento que la escritura matriz o su escritura de compraventa le otorgara derecho de aparcar dos vehículos en sus respectivos estacionamientos. El uso y costumbre en un condominio no es fuente de derecho en el Régimen de Propiedad Horizontal.

El artículo 1 A de la Ley de Condominios, supra, establece que un titular de un apartamento tiene pleno disfrute sobre su apartamento y de las áreas comunes, siempre y cuando con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus apartamentos. El artículo 38D inciso (a) de la citada ley impone a la junta de directores el deber de atender todo lo relacionado al buen gobierno, administración y funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. El artículo 38D, inciso (i) obliga a la Junta de Directores a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Condominios, el Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. Ante tales disposiciones de ley, la Junta de Directores del Condominio Segovia tiene el deber de velar por el buen uso del área de estacionamiento del Condominio Segovia, incluyendo el área bajo techo. La Junta debe velar porque un titular no perjudique el derecho de otro titular en el uso adecuado de su estacionamiento.

A tales efectos, la Junta deberá velar por que cada titular estacione un solo vehículo dentro de su estacionamiento, y que los titulares y sus inquilinos no se estacionen por encima de las rayas amarillas que delimitan sus respectivos estacionamientos. La Junta utilizará todas las medidas legales necesarias para asegurar el buen uso de los estacionamientos del Condominio Segovia.

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 Segovia a inmediatamente tomar todas las medidas legales necesarias para velar por el uso adecuado de los estacionamientos del Condominio Segovia. Por razón de la querrela de epígrafe, la Junta de Directores deberá velar de manera particular por el uso adecuado de los estacionamientos #37- #46, según lo dispuesto en el cuerpo de esta resolución..

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.

La parte querellante notificará a este Departamento, por escrito si la parte querrellada 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 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 **25 de mayo de 2005.**

AGP/NGA/PGR/sfg

Lcdo. Pedro J. González Rodríguez
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora