

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

<b>QUERELLANTE</b>	<b>QUERELLA NÚMERO</b>
ANGELITA SANABRIA COTIS	100027210
<b>QUERELLADO</b>	<b>SOBRE</b>
JUNTA DE DIRECTORES CONDOMINIO PONCE DE LEÓN GARDENS	LEY DE CONDOMINIOS

### **RESOLUCIÓN**

El 17 de mayo de 2005 se citaron a las partes de la querrela de epígrafe a una vista administrativa. A la misma compareció la querellante y su representante legal, el Lcdo. Manuel Rivera Jiménez. De la Junta de Directores, comparecieron el Lcdo. Andrés Ramírez Marcano, en calidad de Presidente de la Junta, y el Sr. Raúl Hernández, el administrador del condominio. Estuvo brevemente en sala el Sr. Rafael Rivera Santos, persona que realizó labores de remodelación en el apartamento de la querellante.

Durante dicha vista administrativa las partes lograron un acuerdo transaccional parcial a los efectos de que la querellante removiera la unidad de aire de su apartamento en un término de 30 días. El 25 de mayo de 2005, este Departamento emitió una resolución parcial ordenando el cumplimiento de dicho acuerdo. En la vista administrativa, las partes estipularon algunos hechos y prueba documental. Se acordó que las partes someterían memorandos de derecho sobre la controversia que queda pendiente ante este foro: ¿si proceden o no en ley las multas que la Junta de Directores impuso a la querellante por la unidad de aire que tenía instalada en una de las ventanas de su apartamento?

Conforme la prueba desfilada ante este Departamento y el expediente administrativo se formulan las siguientes:

### **DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. La querellante es titular del apartamento 305 del Condominio Ponce De León Gardens I ubicado en Guaynabo, Puerto Rico, desde el 16 de noviembre de 1973.

2. El 22 de junio de 2004, el Consejo de Titulares del Condominio Ponce De León Gardens I celebró una asamblea extraordinaria para aprobar enmiendas a su reglamento. En dicha asamblea el Consejo de Titulares aprobó una serie de enmiendas a su reglamento. La querellante participó de la asamblea del 22 de junio de 2004.

3. Más de una tercera parte de los titulares no objetaron las enmiendas al Reglamento.

4. Para el 17 de mayo de 2005, la Junta de Directores del Condominio Ponce De León Gardens I no había presentado para la inscripción del Registro de la Propiedad las enmiendas aprobadas por el Consejo.

5. Según el artículo 6, sección 4 del reglamento aprobado el 22 de junio de 2004, cualquier violación al reglamento o a las reglas y normas establecidas por el Consejo respecto a obras, mudanzas y demás normas de convivencia faculta a la Junta de Directores para imponer multas hasta un máximo de cien dólares por cada violación. Además, se dispuso que la Junta tendría que citar al titular previo a la imposición de una multa para que éste pudiera exponer su posición.

6. El artículo 6, sección 20(8) del reglamento aprobado dispone lo siguiente: “No se permite la instalación de acondicionadores de aire empotrados permanentemente o temporariamente en las ventanas de las unidades de vivienda.”

7. La Junta de Directores del Condominio Ponce De León Gardens I impuso a la parte querellante una multa ascendente a \$20.00 diarios desde el 14 de diciembre de 2004, por no remover un aire acondicionado de ventana instalado en su apartamento. Al 17 de mayo de 2005, la Junta de Directores estaba cobrando \$3,060 a la querellante por concepto de multas.

### **CONCLUSIONES DE DERECHO**

El artículo 42 de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada 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 artículo 38 de la Ley de Condominios, supra, establece los poderes que tiene el Consejo de Titulares dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. En el inciso (j) de dicho artículo se faculta al Consejo para:

*Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, [a] imponer multas al titular o*

*residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares por cada violación.*

Por su parte el artículo 37 de la Ley de Condominios, supra. dispone el procedimiento a seguir para aprobar enmiendas al reglamento de un condominio.

*En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras (2/3) partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de mayoría que rija para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 36 (énfasis nuestro).*

*La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes de los titulares o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 38-C (e), sin que hubiera oposición de más de una tercera parte de los titulares. Respecto a tercero, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz.*

Según la prueba desfilada ante este Departamento, el 22 de junio de 2004, el Consejo de Titulares del Condominio Ponce De León Gardens I aprobó válidamente una serie de enmiendas a su Reglamento. Una tercera parte o más de los titulares del condominio no se opusieron a las enmiendas. Conforme el artículo 37 de la Ley de Condominios, supra., dicho reglamento era oponible a los titulares actuales del Condominio luego de transcurridos los 30 días que tenían los titulares ausentes para oponerse.

Entre las enmiendas aprobadas por el Consejo de Titulares se encuentra la prohibición de tener aire acondicionados de ventana en los apartamentos, ya sean temporeros o permanentes (Véase artículo 6, sección 20 (8)). En el artículo 6, sección 4 del Reglamento se facultó a la Junta de Directores del Condominio Ponce De León Gardens I a imponer multas de hasta un máximo de \$100.00 por violación. Sin embargo,

nada se dispuso en el reglamento sobre si una violación continua conllevaba multas diarias o una sola multa máxima de hasta \$100.00.

La Junta de Directores impuso a la querellante una multa de \$20.00 diarios por no remover un aire acondicionado de ventana que tenía instalado en su apartamento, desde el 19 de noviembre de 2004. Al 17 de mayo de 2005, la parte querellada estaba cobrando a la querellante \$3,060.00 en multas. A tenor con la disposición de ley antes citada la multa impuesta es irrazonable.

La violación imputada a la parte querellante es una de naturaleza continua; dicha violación no cesa hasta que la querellante remueva el aire acondicionado de su apartamento. Por lo tanto, estaba a disposición de la Junta imponer la multa aprobada y, ante el incumplimiento de la titular, iniciar las acciones legales pertinentes para requerir la remoción del aire.

Este Departamento ha determinado que conforme al Reglamento actual del Condominio Ponce de León Gardens I, la Junta de Directores sólo puede cobrar a la querellante un total de \$100.00 en multas.

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 Ponce de León Gardens I cobrar solamente a la querellante un total de \$100.00 por la multa aquí en controversia. La Junta de Directores deberá hacer el ajuste necesario en el estado de cuenta del apartamento 305.

Se apercibe a las 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 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 22 de julio de 2005.

Lcda. Noema Giralt Armada  
Directora  
Oficina Regional de San Juan

AGP/NGA/PGR/sfg

Lcda. Solymar Ferreras Garriga  
Oficial Examinadora