

QUERELLANTE

ANNIE ESTADES HERNÁNDEZ

CELIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Vs.

QUERELLADO

JUNTA DE DIRECTORES
CONDOMINIO TROPICAL COURT

QUERELLA NÚMERO:

100031643

100031651

SOBRE

LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

La vista administrativa de la querella de epígrafe se celebró el 6 de marzo de 2007. Comparecieron por la parte querellante, las señoras Annie Estades y Celia González, representada por el licenciado Jaime González Maldonado. La parte querellada compareció representada legalmente por la licenciada Ana Dávila Pérez. Además comparecieron la señora Mildred Martínez, presidenta; señor Rosendo Jiménez, pasado tesorero y la señora María Bermúdez, administradora.

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La parte querellante, señoras Annie Estades y Celia González, son titulares de los apartamentos 703 y 202, respectivamente, del Condominio Tropical Court, localizado en San Juan, Puerto Rico.
2. El 7 de diciembre de 2006 se convocó para la celebración de una asamblea extraordinaria señalada para el 19 de diciembre de 2006, en primera convocatoria, o el 20 de diciembre de 2006, en segunda convocatoria de ser necesario.
3. La agenda de la convocatoria incluyó los siguientes temas:
 - a. Registro de titulares y proxys.
 - b. Llamada al orden.
 - c. Certificación de quórum. Constatación de Convocatoria
 - d. Luces de Emergencia.
 - e. Estado de Situación Financiera del Condominio.
 - f. Sensor para el portón de entrada.
 - g. Informe sobre las querellas.
 - h. Clausura.
4. El Consejo de Titulares aprobó en la asamblea del 20 de diciembre de 2006 una derrama de \$12,000.00. La misma era para cubrir un déficit en las finanzas del condominio de aproximadamente \$6,900.00. Además, para realizar unas obras relacionadas con la iluminación comunal del edificio, ascendente a \$4,7769.00, aproximadamente.

5. El déficit fue producto de ciertos gastos que no fueron presupuestados, entre los que se encuentran: a) \$3,000.00 que se pagaron por la adaptación del reglamento del condominio a la nueva Ley de Condominios; b) los aumentos de AEE y AAA; c) aumento en los costos de mantenimiento del patio producto de la adopción de los terrenos frente al condominio; d) los gastos de abogado, producto de las querellas en DACO; e) aumento por costo de gasolina en el recogido de basura. La derrama fue dividida a razón de \$120.00 por apartamento.
6. Las querellantes presentaron las querellas número 100028389; 100029749 y 100031950 ante este Departamento, en contra de la Junta de Directores del Condominio Tropical Court y las mismas fueron resueltas a favor de la parte querellante.
7. Debido a que la derrama no fue distribuida de acuerdo a los por cientos de participación de cada apartamento, la misma se dejó sin efecto.
8. El 24 de febrero de 2007 se convocó para la celebración de una asamblea extraordinaria señalada para el 15 de marzo de 2007, en primera convocatoria, o el 16 de marzo de 2007, en segunda convocatoria de ser necesario.
9. La agenda de la convocatoria incluyó los siguientes temas:
 - a. Registro de titulares y proxys.
 - b. Llamada al orden.
 - c. Certificación de quórum.
 - d. Discusión y aprobación de una derrama de \$12,000.00, que será asignada de acuerdo a los por cientos de participación de cada apartamento, según establecido en la escritura matriz para:
 - i. Establecer y restituir el fondo de reserva por \$6,900.00, a depositarse en una cuenta a tono con la ley
 - ii. Realizar los trabajos de iluminación (reparación e instalación de tendido eléctrico, focos, lámpara y sensores) ascendente a \$4,769.00
 - e. Discusión y aprobación de los créditos a reconocerse a los titulares que hayan realizado pagos para la derrama del 20 de diciembre de 2006, dejada sin efecto.
 - f. Votación.
 - g. Clausura.
10. Antes de la celebración de la asamblea a celebrarse el 15 ó 16 de marzo de 2007, las querellantes solicitaron las cotizaciones originales relacionadas al trabajo de electricidad.
11. La Junta de Directores lo que les entregó fue el resumen comparativo de los precios ofrecidos por los suplidores de servicio preparado por el tesorero de la Junta.
12. Antes de la asamblea se circuló el documento en donde se comparaba los costos del trabajo relacionado a la electricidad. Sin embargo, las cotizaciones originales nunca fueron puestas a la disposición de las querellantes ni de los titulares, con anterioridad a la asamblea, a pesar de que fueron solicitadas por las querellantes.
13. Las querellantes votaron en contra de las medidas aprobadas por mayoría.
14. Las querellantes realizaron, bajo protesta el pago de la derrama aprobada el 16 de marzo de 2007 e impugnada por ellas.
15. Los representantes legales, al comienzo de la vista simplificaron las controversias presentadas a las siguientes: a) Solicitud de información y documentos no suplidas por la Junta; b) Impugnación de la derrama aprobada el 16 de marzo de 2006 por no haber circulado las cotizaciones originales y c) lo referente a eximir a las querellantes del pago relacionado con los gastos de abogado en cuanto a las querellas presentadas por estas.

CONCLUSIONES DE DERECHO

Los artículos 42 y 48 de la Ley de Condominios, Ley número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 L.P.R.A. Secciones 1291 y siguientes, 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.

En cuanto a la solicitud de documentos la Ley de Condominios, supra, establece en su artículo 38 D, lo relacionado con los deberes y facultades del Director o la Junta de Directores de un condominio. A esos efectos establece en lo pertinente:

Artículo 38 D.

“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) *Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.”*

En cuanto a las cotizaciones originales relacionadas con los trabajos de electricidad solicitadas por las querellantes no hay razón ni excusa justificable para no tener esta información recopilada y disponible para las aquí Querellantes.

La Junta de Directores no puede impedir a las querellantes que éstas verifiquen las cotizaciones solicitadas. La Junta deberá permitir a los querellantes revisar las cotizaciones originales sobre los trabajos de electricidad, de requerir copia las mismas serán costeadas por las querellantes.

En cuanto a eximir a las querellantes del pago relacionado con los gastos de abogado en cuanto a las querellas presentadas por estas, la Ley de Condominios, supra, establece en su artículo 42, en lo pertinente lo siguiente:

“El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.”

Las querellantes impugnan la derrama aprobada por el Consejo ya que una parte de la misma está designada a cubrir los gastos legales en los que incurrió el Consejo por las “querellas en DACO”. Toda vez que las querellantes presentaron varias querellas en este Departamento y prevalecieron

en las mismas, el cobro de la derrama relacionado a los gastos legales no puede ser requerido a las querellantes. La Junta de Directores debe de recalcularlo relacionado al gasto legal y prorratearlo entre los demás titulares, excluyendo a los titulares.

Por otro lado, en cuanto a la impugnación de la derrama aprobada el 16 de marzo de 2006 por no haber circulado las cotizaciones originales la Ley de Condominios, supra, establece en su artículo 38 D lo siguiente:

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 y 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 este capítulo, 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*

Es obligación de la Junta realizar todos los trámites necesarios para la solución de todos los problemas y proyectos a los que se enfrenta el condominio día a día. Entre estas se encuentra la tarea de buscar las cotizaciones de diversos proveedores de servicio para luego ponderar las ventajas y desventajas de la posible contratación de un suplidor sobre otro. La Junta luego de hacer su análisis le informa de sus hallazgos y posibles recomendaciones al Consejo de Titulares.

Presentar la información relacionada a unas cotizaciones para un proyecto determinado a manera de tabla comparativa, tiene la ventaja de simplificar el proceso de elección del Consejo de Titulares. El ejercicio realizado por la Junta, de buscar cotizaciones, comparar y analizar las diferentes propuestas, no es incorrecto. Al contrario, el mismo se encuentra enmarcado dentro de las facultades de la Junta. Es precisamente el producto de este análisis, con todas las comparaciones, razonamientos y documentación que lo sostenga, lo que se le debe informar al Consejo de Titulares para que sean éstos los que tomen una decisión al respecto.

Sin embargo, debemos determinar si la falta de no tener disponibles las cotizaciones originales para la inspección de los titulares con anterioridad al día de la asamblea, anula los acuerdos relacionados a la aprobación de la derrama para el proyecto de electricidad. Ciertamente, recopilar la información obtenida por la Junta y ofrecerla al Consejo para su estudio facilita, hasta cierto punto la toma de decisiones, pero este documento no puede sustituir por completo las cotizaciones originales ofrecidas por los suplidores de servicios. La Junta de Directores debió notificar, junto con la circulación del documento comparativo, la disponibilidad de las

cotizaciones originales para el estudio de los residentes interesados. Esto le ofrece al titular la oportunidad de tomar una decisión informada en relación con la futura aprobación de una derrama, como en este caso. En el presente caso, las cotizaciones originales nunca fueron ofrecidas a la comunidad de titulares, a pesar de que fueron solicitadas con anterioridad a la celebración de la asamblea. Esto tiene como efecto anular los acuerdos relacionados con la aprobación de la derrama en cuanto a los trabajos de electricidad debido a que los titulares no estaban debidamente informados de los pormenores y circunstancias que envolverían la contratación de uno u otro contratista.

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 plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, la parte querellada Junta de Directores del Condominio Tropical Court, tendrá disponible para examen de la parte querellante, las cotizaciones originales relacionadas al proyecto de electricidad del condominio. De requerir copias de los documentos, éstas serán costeadas por los querellantes.

En cuanto a la porción de la derrama relacionada con los gastos legales incurridos por el condominio en cuanto a las querellas presentadas y resueltas por DACO, la Junta de Directores, dentro del término de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, deberá recalcular lo relacionado al gasto legal y prorratear el mismo entre los demás titulares, excluyendo a las titulares.

Se ordena a la parte querellada que en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, convoque y celebre una asamblea extraordinaria para ratificar lo relacionado a la aprobación de la derrama para la realización de los trabajos de electricidad en el condominio. Debe además apercibir a los titulares de la disponibilidad, con anterioridad a la celebración de la asamblea, de las cotizaciones originales para su inspección.

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 **30 de octubre de 2007.**

Pedro Juan González Rodríguez
Juez Administrativo

Lymarie Rivera Crespo
Oficial Examinador

VSM/LEF/NGA/PGR/lrc

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059- Estación Minillas
San Juan, Puerto Rico, 00940-1059
Fax (787)725-7406
www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE

ANNIE ESTADES HERNÁNDEZ

CELIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Vs.

QUERELLADO

JUNTA DE DIRECTORES
CONDOMINIO TROPICAL COURT

QUERELLA NÚMERO:

100031643

100031651

SOBRE

LEY DE CONDOMINIOS

NOTIFICACIÓN

REMITIDO POR CORREO _____

CERTIFICO que en esta misma fecha se archivó en Autos copia de la presente Resolución y se envió copia de este documento a las siguientes personas:

CELIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ
311 TERESA JORNET, APARTAMENTO 202
CONDOMINIO TROPICAL COURT
SAN JUAN, PR 00926

JUNTA DE DIRECTORES
CONDOMINIO TROPICAL COURT
311 TERESA JORNET, APARTAMENTO 2600
CONDOMINIO TROPICAL COURT
SAN JUAN, PR 00926

ANNIE ESTARADA HERNÁNDEZ
311 TERESA JORNET, APARTAMENTO 703
CONDOMINIO TROPICAL COURT
RÍO PIEDRAS, PR 00926

LCDA. ANA DÁVILA PÉREZ
MERCANTILE PLAZA, OFICINA 505
2 AVE. PONCE DE LEÓN
HATO REY, PR 00918

LCDO. JAIME GONZÁLEZ MALDONADO
P.O. Box 777
ARECIBO, PR 00613

Firma