

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
AWILDA SEPÚLVEDA HERNÁNDEZ	100027630
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES CONDominio LAGOS DEL NORTE	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

El Departamento celebró vista en la querrela de epígrafe, el 5 de junio de 2005. Compareció a la misma la querellante por derecho propio. En representación de la parte querellada, compareció el licenciado Rafael López Rivera; le acompañaron el señor Jorge López De Victoria, Presidente de la Junta, el señor Roberto Moreno, Tesorero de la Junta, y el señor Edgardo Molina, Vocal de la Junta.

Conforme la prueba presentada ante este Departamento se formulan las siguientes

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La querellante es titular del apartamento 802 del Condominio Lagos Del Norte, ubicado en el Municipio de Toa Baja, Puerto Rico, desde el 11 de diciembre de 2002.
2. En el mes de febrero de 2005, una quinta parte de los titulares del Condominio Lagos Del Norte solicitó al entonces Presidente de la Junta, el señor Juan Lorenzana, que convocara una asamblea de titulares para elegir una nueva Junta de Directores, ya que la Junta se encontraba vacante, a excepción de la posición de presidente. El señor Lorenzana no convocó una asamblea para tales efectos.
3. El 5 de mayo de 2005, una quinta parte de los titulares del Condominio Lagos Del Norte convocaron una asamblea extraordinaria para elegir una nueva Junta de Directores. La primera convocatoria fue para el 14 de mayo de 2005 y la segunda convocatoria fue para el 16 de mayo de 2005.

4. La querellante fue quien notificó dicha convocatoria a los titulares colocando una copia de la misma por debajo de las puertas de los 203 apartamentos del condominio. No se convocó a los titulares que residen fuera del Condominio por correo certificado.

5. El 14 de mayo de 2005, no hubo quórum para la asamblea extraordinaria convocada. El 16 de mayo de 2005, se celebró la asamblea en segunda convocatoria y se eligió una nueva Junta de Directores.

6. La querellante fue quien presidió la asamblea del 16 de mayo de 2005. No se llevó a la asamblea el Registro de Titulares del Condominio ni la lista de titulares morosos. Tampoco hubo una persona designada como secretario(a) para que tomara las minutas de la asamblea.

7. La querellante no probó a este Departamento que algún titular impugnara el uso de proxies durante la asamblea del 16 de mayo de 2005. Tampoco se probó al Departamento que se cuestionara en la asamblea la titularidad de alguna de las personas que ejercieron su derecho al voto.

8. La Junta de Directores actual estableció que los titulares que estaban morosos al momento de la asamblea no eran suficientes para alterar significativamente los resultados de los miembros que se eligieran para la Junta.

9. El 18 de mayo de 2005, la Junta de Directores recién electa notificó a los titulares una minuta de la Reunión Extraordinaria del 16 de mayo de 2005 y notificó los nombres de los miembros de la nueva Junta.

10. El reglamento vigente del Condominio Lagos Del Norte es el que fue inscrito inicialmente en el Registro de la Propiedad con la Escritura Matriz del Condominio Lagos Del Norte. El mismo no ha sido enmendado posteriormente por el Consejo de Titulares.

11. El Comité de Transición, al momento del traspaso de administración del Condominio Lagos del Norte, preparó un documento denominado Normas de Convivencia. Las mismas no fueron consultadas con el Consejo de Titulares.

12. Ninguna de las Juntas de Directores del Condominio ha repartido a los titulares copia de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, ni del Reglamento de Condominios, aprobado por el DACO.

13. La Junta de Directores anterior contrató a un abogado para que les representara en otra querrela radicada ante el DACO; la Junta no obtuvo autorización previa del Consejo para dicha contratación.

14. El 18 de marzo de 2005, la querellante radicó la reclamación de epígrafe; la

querellante presentó dos enmiendas, una el 16 de mayo de 2005 y otra el 9 de junio de 2005.

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 A de la Ley de Condominios, supra. establece la autoridad que tiene una quinta parte de los titulares de un condominio para convocar una asamblea del Consejo de Titulares. Según dicho artículo de ley, las convocatorias de asamblea deberán ser entregadas por escrito en el apartamento perteneciente a cada titular y por correo certificado a la dirección de aquellos titulares que no residan en el condominio. Conforme la prueba presentada ante nos, la convocatoria de la asamblea del 16 de mayo de 2005 no fue notificada por correo certificado a los titulares que residen fuera del condominio. Dicho hecho sería suficiente para anular la asamblea del 16 de mayo de 2005.

Sin embargo, en el caso ante nos, la querellante fue quien notificó la convocatoria. Ella misma fue quien optó por no notificar por correo certificado la convocatoria de la asamblea a los titulares que no son residentes del condominio. Los titulares confiaron en las actuaciones de la querellante, por lo que acudieron a dicha asamblea en buena fe y eligieron una nueva Junta de Directores. Según la doctrina jurisprudencial de actos propios una persona no puede reclamar posteriormente algo que vaya en contra de sus actos previos. Véase Rodríguez v. Banco Desarrollo Económico, 2001 TSPR 2. La doctrina de actos propios aplica claramente a estos hechos. La querellante no puede objetar ante este foro la validez de una convocatoria de asamblea que ella misma convocó. Por ser de aplicación a los hechos la doctrina de actos propios, procede desestimar dicha reclamación de la querellante.

La querellante también reclamó nulidad de la asamblea del 16 de mayo de 2005 por los siguientes fundamentos:

- a) ausencia del Registro de Titulares en la asamblea
- b) ausencia de un listado de titulares morosos en la asamblea
- c) ausencia de un titular que tomara minutas en la asamblea

Resolvemos a continuación.

El artículo 37 A de la Ley de Condominios, supra. otorga al Consejo de Titulares la facultad de elegir la Junta de Directores del Condominio mediante voto mayoritario. Este Departamento dio credibilidad al testimonio de la Junta a los efectos de que los titulares que estaban morosos en sus deudas con el Consejo de Titulares el 16 de mayo de 2005 no eran suficientes para alterar significativamente los resultados de la elección de la nueva Junta de Directores. Por tal razón, no tiene efecto real la ausencia del listado de titulares morosos durante la asamblea del 16 de mayo de 2005.

El Registro de Titulares podría utilizarse a los efectos de impugnar el uso de algún proxy en la asamblea o cuestionar la titularidad de alguno de los presentes que interese ejercer su derecho al voto. Sin embargo, la parte querellante no probó a este Departamento que en efecto se impugnara alguno de los proxies utilizados en la asamblea. Tampoco se planteó a este foro que durante la asamblea en controversia se cuestionara la titularidad de alguna de las personas que ejerciera su derecho al voto en la misma. Ante tal situación, tampoco tiene mayor efecto la ausencia del Registro de Titulares en la asamblea.

En cuanto a la reclamación de que no se tomaron minutas en la asamblea, la querellante fue quien presidió la misma y optó por no designar una persona a tales efectos. Además, la nueva Junta de Directores notificó a los titulares una minuta de dicha asamblea, el 18 de mayo de 2005. Por ende, tampoco procede anular la asamblea en controversia por falta de minutas.

El artículo 37 de la Ley de Condominios, supra. establece el contenido que debe incluir el reglamento de un condominio y el método para enmendar el mismo. Al presente el reglamento vigente en el Condominio Lagos del Norte es el que fue inscrito inicialmente en el Registro de la Propiedad con la Escritura Matriz del Condominio. Las normas que pudiera haber aprobado informalmente el Comité de Transición no cumplen con los requisitos de ley para enmendar un reglamento. Dichas normas no fueron llevadas al pleno del Consejo de Titulares para su aprobación. Ante dicha situación, las mismas no tienen fuerza de ley en el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Lagos del Norte. La Junta de Directores debe abstenerse de implementar las mismas. Cualquier norma de convivencia a ser implementada en el condominio deberá ser aprobada por el Consejo de Titulares, según los requisitos de ley.

La querellante también reclamó que la Junta de Directores actuó contrario a las disposiciones de la Ley de Condominios, supra. porque no ha notificado a los titulares copia de la Ley de Condominios ni del Reglamento de Condominios aprobado por el DACO. La Junta actual confirmó que en efecto ninguna de las juntas se ha dado ha dicha tarea. Sin embargo, este Departamento ha determinado que la Junta no tiene dicha responsabilidad. El artículo 36 A de la Ley de Condominios, supra. impone esta responsabilidad a los desarrolladores del condominio. Esto aplica a aquellos casos donde el desarrollador haya efectuado el traspaso de administración con posterioridad a la vigencia de las enmiendas del año 2003. Por tal razón, tampoco procede esta reclamación de la querellante.

La querellante nos reclamó de que la Junta de Directores anterior actuó ilegalmente al contratar representación legal para otra querella ante el DACO, sin solicitar autorización previa del Consejo de Titulares. Sobre dicho particular es de aplicación el artículo 38 E de la Ley de Condominios, supra.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, **el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta.** De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares a la brevedad posible, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes. (énfasis nuestro)

Según la disposición de ley antes citada, la Junta de Directores del Condominio Lagos Del Norte podía contratar representación legal para otra querella ante nuestro foro sin requerir de la autorización previa del Consejo. Hemos determinado desestimar dicha reclamación.

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 desestiman todas las reclamaciones de la querella de epígrafe, a excepción de la reclamación de la querellante de que no deben aplicarse en el Condominio Lagos del Norte las normas de convivencia que creó el Comité de Transición.

Se ordena a la Junta de Directores del Condominio Lagos del Norte abstenerse de implementar las normas de convivencia que aprobara el Comité de Transición del Condominio.

Se ordena a la Junta de Directores del Condominio Lagos del Norte a colocar copia de la presente resolución en dos lugares de visibilidad para los titulares del condominio (ej. tablón de edictos), en un término máximo de 10 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución.

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 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 **29 de agosto de 2005.**

AGP/LEF/NGA/PGR/sfg

Lcdo. Pedro J. González Rodríguez
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora