

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

QUERELLANTE	QUERELLA NÚMERO
BEATRIZ ORTIZ OTERO	100026631
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES COND. PLAZA UNIVERSIDAD 2000	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

El Departamento celebró vista administrativa de la querrela de epígrafe el 3 de mayo de 2005. Compareció a la misma la querellante por derecho propio. En representación de la parte querrellada, compareció el Lcdo. Héctor Luis Peña De León acompañado por el Sr. Rafael Lora Ortega, administrador del condominio.

Conforme a la prueba desfilada ante este Departamento se hacen las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHO

1. La querellante es titular del apartamento 1510 del Condominio Plaza Universidad 2000 ubicado en San Juan, Puerto Rico desde el 21 de septiembre de 2001.
2. En el año 2002, la querellante reclamó a la administración del condominio que una de las ventanas de su apartamento no abría adecuadamente.
3. Luego del paso de la Tormenta Jean, en septiembre de 2004, la querellante informó al Presidente de la Junta que tenía filtraciones en su apartamento a través de la pared exterior del apartamento 1510 la cual transcurre a lo largo de la sala-comedor, cocina y cuarto. Dicha pared está ubicada debajo de las ventanas de dicho apartamento.
4. La querellante intentó reclamar sus daños a la aseguradora del condominio, la compañía MAPFRE. Sin embargo, se la denegaron alegando que el Consejo de Titulares ya había hecho una reclamación sobre los daños sufridos en el condominio.
5. La aseguradora denegó la reclamación de daños del Condominio Plaza Universidad 2000 tras el paso de la Tormenta Jean porque el valor reclamado no sobrepasaba el deducible de la póliza.

6. El 7 de diciembre de 2004, la querellante presentó ante este Departamento la reclamación de epígrafe.

7. El 15 de febrero de 2005, un inspector del Departamento visitó la unidad de la querellante. Según el informe que rindió el inspector del DACO, el 4 de marzo de 2005, éste observó lo siguiente:

“Filtraciones por el ventanal de la sala y dormitorio provocando el desprendimiento de los soportes de la parte de debajo de las ventanas provocando un serio problema a la parte querellante ya que se pueden desprender los soportes de las ventanas.”

El inspector añadió como comentarios a su informe que había que darle prioridad a la querrela “ya que los soportes de las ventanas amenazan con desprenderse de un momento a otro y la parte querellada no ha hecho las gestiones por corregir y esto es en el piso # 15.”

8. La pared que ubica debajo de la ventana del cuarto del apartamento 1510 tiene un hueco que traspasa hacia el exterior del condominio; a través de dicha perforación se observa el desprendimiento del material que se utilizó para construir la pared que sostiene las ventanas.

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 artículo 13 de la Ley de Condominios, supra. establece que “el trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares”. Por su parte, el artículo 38 (D) inciso (a) establece que la Junta de Directores tiene el deber de: “Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales...”

Luego de la Tormenta Jean, en septiembre de 2004, la querellante reclamó a la Junta de Directores del Condominio Plaza Universidad 2000 que su apartamento tenía

filtraciones en la sala y cuarto. El inspector del DACO pudo corroborar la existencia de dicho problema en la sala y el cuarto del apartamento 1510.

Hay un panel de ventanas en la sala y cuarto del apartamento de la querellante; debajo de las ventanas hay una pared que soporta las mismas. Las ventanas que ubican en el apartamento de la querellante son privativas por lo que cualquier arreglo a las ventanas correspondería a la querellante. Sin embargo, el espacio que ubica debajo de las ventanas es pared no importa el material del cual está hecha la misma. Dicha pared es comunal ya que es una pared exterior del condominio.

Conforme la evidencia presentada por la parte querellante, a la cual el Departamento dio entera credibilidad, el material del cual está hecha la pared exterior del apartamento 1510 se ha ido desgastando con el caer de la lluvia, al extremo de que en el área del cuarto la misma se encuentra perforada hasta el exterior del condominio. Este Departamento pudo observar un alto grado de peligrosidad en dicha condición. Corresponde a la Junta reparar satisfactoriamente la pared que ubica debajo de las ventanas de la sala y del cuarto del apartamento 1510, conforme el artículo 13 de la Ley de Condominios, supra. Nada impide que la Junta posteriormente pueda hacer una reclamación contra un tercero, ya sea la desarrolladora o 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

Se ordena a la Junta de Directores del Condominio Plaza Universidad 2000 reparar satisfactoriamente la parte interior y exterior de la pared que ubica debajo de las ventanas de la sala y cuarto del apartamento 1510, en un término de 20 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución.

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 **10 de mayo de 2005.**

AGP/NGA/PGR/sfg

Lcdo. Pedro J. González Rodríguez
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora