

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

BERNADETTE C. O'BRIEN

QUERELLADO

JUNTA DE DIRECTORES
COND. MARINA LANAIS

QUERELLA NÚMERO

100026254

SOBRE

LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

La vista administrativa de la querella de epígrafe se celebró el 21 de marzo de 2005.

Compareció la querellante por derecho propio. La querellante utilizó como interprete en la vista administrativa al Sr. José R. Agosto. En representación de la parte querellada, compareció el Lcdo. David López Pumarejo. Estuvo también presente en sala como observador el Sr. Alfred Mattei, titular del apartamento 522 del Condominio Marina Lanais.

Durante la vista administrativa celebrada el 21 de marzo de 2005, la querellante desistió voluntariamente de su reclamación sobre los "observation decks" del primer piso del condominio. Queda por resolverse ante este Departamento la reclamación de la querellante sobre su derecho a un estacionamiento bajo techo en el condominio.

DETERMINACIONES DE HECHO

1. La querellante y su esposo el Sr. Peter S. O' Brien son titulares del apartamento 604 del Condominio Marina Lanais ubicado en Fajardo, Puerto Rico, desde el 13 de agosto de 1976. Dicho apartamento fue comprado directamente al desarrollador del proyecto, Marina Lanais, Inc.

2. La cláusula 6 de la escritura de compraventa de los querellantes describe el apartamento 604 del siguiente modo:

"This unit consists of an entrance with a walk-in closet and kitchenette, a combination living dining sleeping area, a bathroom, a dresser area with a closet and a balcony. This unit has appurtenant to it point six seven one six percent (.6716%) of

the common elements of the property, a covered parking space identified with the number of the unit, and is valued in the amount of 32,908 for individualization purposes.”

3. La Escritura Matriz del Condominio Marina Lanais fue otorgada ante el abogado-notario José Luis Nova Dueño el 14 de julio de 1975.
4. El artículo 4, inciso B de la Escritura Matriz del Condominio Marina Lanais establece la descripción de cada unidad del siguiente modo:

“Each Unit consists of the volume or cubicles of space enclosed by, and measured horizontally or vertically from, the finished inner surfaces of the perimeter and interior walls, and the ceilings and floors of such Unit, including inside surfaces of all doors, windows, and vents in any such walls, ceilings or floors. If any unit shall have sole access to a balcony or terrace adjacent to it, such Unit shall include all space within the confines of such balcony or terrace. If any unit shall have a parking space or spaces appurtenant to it, such Unit shall include all spaces within the confines of such parking space or spaces, each Unit having a parking space or spaces being identified in Exhibit A”.
5. Según su escritura matriz, el Condominio Marina Lanais tiene 146 apartamentos. De éstos los números 106 al 116 no tienen derecho a estacionamiento bajo techo y los números 117 al 722, tienen derecho a un estacionamiento bajo techo identificado con el número del apartamento. Según la escritura matriz, 130 apartamentos tienen derecho a un estacionamiento bajo techo.
6. En la realidad fáctica y en los planos del Condominio Marina Lanais hay sólo 58 estacionamientos bajo techo por lo que faltan 72 estacionamientos para conformarse a lo dispuesto en la escritura matriz del condominio.
7. El 30 de mayo de 1978, el Chase Manhattan Bank adquirió 103 apartamentos del Condominio Marina Lanais mediante una ejecución de hipoteca y la correspondiente escritura de compraventa judicial.
8. El 30 de agosto de 1980, el Chase Manhattan Bank y el Consejo de Titulares del Condominio Marina Lanais firmaron un acuerdo en el que se reconocía la existencia de varios defectos, problemas y condiciones que debían ser corregidos en dicho Condominio. En el inciso 12 de dicho acuerdo se estableció lo siguiente sobre los apartamentos reposeídos que tuvieran estacionamientos privados:

“La Primera Parte [El Chase] se compromete hasta donde sea legalmente posible a no vender los estacionamientos de dichos apartamentos reposeídos y estos pasarán a ser parte de las áreas comunes,”
9. El Consejo de Titulares del Condominio Marina Lanais celebró una asamblea extraordinaria de titulares el 16 de mayo de 2004. El 21 de mayo de 2004, el Consejo de Titulares notificó los acuerdos tomados en dicha asamblea. En dicha notificación no se

estableció que por ciento de los titulares presentes aprobó dichos acuerdos. Entre otros acuerdos, se notificaron los siguientes:

- a) Radicar una demanda en el tribunal para dejar sin efecto la cláusula de la escritura matriz que otorga derecho de estacionamiento bajo techo a 131 titulares ya que sólo existen 58 estacionamientos y solicitar por sentencia declaratoria que dichos estacionamientos se conviertan en elementos comunales. Se acordó convocar nuevamente al Consejo de Titulares para aprobar la contratación del representante legal que fuera a tramitar dichas acciones.
- b) Se aprobó una resolución para reconocer como elemento común limitado de las unidades del primer piso los “Observation Decks” ubicados en el primer piso. Se acordó que los titulares del primer piso estarían presentando sus sugerencias para implementar dicho acuerdo.

10. El 15 de junio de 2004, la querellante escribió una carta a la Junta de Directores expresando su preocupación con los dos acuerdos descritos en el inciso anterior. La querellante presentó su oposición a que la Junta de Directores tomara su estacionamiento y solicitó también que le explicaran cuál era el alcance del acuerdo tomado sobre los “observation decks” del primer piso del condominio.

11. La reclamación de epígrafe fue radicada el 10 de noviembre de 2004. En la misma la querellante objetó dos determinaciones tomada por el Consejo de Titulares en la asamblea celebrada el 16 de mayo de 2004:

- a) La determinación del Consejo de Titulares para incluir los 58 estacionamientos bajo techo en una solicitud de sentencia declaratoria para convertirlos en elementos comunes;
- b) La determinación del Consejo de convertir en elementos comunes limitados los “observation decks” del primer piso del condominio.

12. El 17 de diciembre de 2004, el Tribunal de Apelaciones, Región Judicial San Juan, emitió una sentencia en el caso de Luis Rivera Justiniano v. Junta de Directores Condominio Marina Lanais, KLRA0300081. El Sr. Luis Rivera compró el apartamento 516 del Condominio Marina Lanais el 29 de diciembre de 1994. El Tribunal de Apelaciones determinó que el Sr. Rivera Justiniano no tenía derecho a un estacionamiento bajo techo porque el Chase Manhattan Bank había renunciado al mismo previamente.

13. La querellante hizo una enmienda a la querrela de epígrafe el 2 de marzo de 2005. En la misma la querellante se opuso a que la Junta removiera de su estacionamiento la pintura que lo identificaba con el número de su apartamento y solicitó que se le devolviera su estacionamiento.

CONCLUSIONES DE DERECHO

Los artículos 42 y 48 de la Ley de la Propiedad Horizontal, Ley número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 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.

El 16 de mayo de 2005, el Consejo de Titulares del Condominio Marina Lanais celebró una asamblea extraordinaria de titulares. La querellante no acudió a dicha asamblea por encontrarse fuera de Puerto Rico. La querellante impugnó ante este Departamento dos de las determinaciones hechas por el Consejo de Titulares en dicha asamblea: a) llevar una sentencia declaratoria para eliminar la cláusula de la escritura matriz del condominio donde se otorga derecho de estacionamiento bajo techo a 131 titulares y convertir los 58 estacionamientos en comunales; b) convertir en elementos comunes limitados los “observation deck” del primer piso del condominio. Durante la celebración de la vista administrativa, la querellante desistió voluntariamente de su objeción al acuerdo de los “observation deck”. Queda ante nos dilucidar exclusivamente su objeción sobre el acuerdo de los estacionamientos bajo techo.

El Condominio Marina Lanais tiene 146 apartamentos y 58 estacionamientos bajo techo. La querellante y su esposo compraron el apartamento 604 del Condominio Marina Lanais, el 13 de agosto de 1976. Según la escritura de compraventa de la querellante y la escritura matriz del condominio, le corresponde a la querellante un estacionamiento bajo techo. El artículo 4, inciso B de la Escritura Matriz del Condominio Marina Lanais establece la descripción de cada unidad. Según dicho artículo, el apartamento 604 incluye como parte de su composición y medida el espacio ubicado dentro del estacionamiento bajo techo que le corresponde al apartamento 604. Véase Determinación de Hecho Número 4. Según dicho articulado, el titular del apartamento 604 tiene derecho a un espacio de estacionamiento privativo. Sin embargo, no se mostró al Departamento prueba documental que identificara cuál de los 58 estacionamientos bajo techo corresponde al titular del apartamento 604.

El 30 de mayo de 1978, Chase Manhattan Bank ejecutó y compró judicialmente 103 apartamentos en el Condominio Marina Lanais. Posteriormente, el 30 de agosto de 1980 el Consejo de Titulares del Condominio y el Chase Manhattan Bank hicieron un acuerdo a los efectos de que Chase renunciaba a los estacionamientos bajo techo que le correspondían a sus 103 apartamentos y que éstos pasarían a ser elementos comunales. No obstante, dicho acuerdo no puede imputársele a la querellante. La misma compró su apartamento casi dos años antes de que Chase adquiriera judicialmente sus 103 apartamentos en el Condominio Marina Lanais.

Según la determinación del Tribunal de Apelaciones en el caso Luis Rivera Justiniano v. Junta de Directores Condominio Marina Lanais, KLRA0300081, el titular del apartamento 516 no tenía derecho a un estacionamiento bajo techo porque el Chase Manhattan Bank había renunciado previamente a dicho derecho. El apartamento 516 fue uno de los adquiridos por el Chase Manhattan Bank en 1978. Por su parte, el Sr. Luis Rivera compró el mismo el 29 de diciembre de 1994 cuando este apartamento no tenía derecho a un estacionamiento. Este Departamento ha determinado que la determinación del Tribunal de Apelaciones aplica solamente a los 103 apartamentos adquiridos por el Chase Manhattan Bank. La misma no aplica a la querellante porque ésta compró su apartamento directamente de la desarrolladora Marina Lanais, Inc. y antes de que Chase Manhattan Bank adquiriera sus apartamentos.

El artículo 2 de la Ley de Condominios, supra, establece que se requerirá de la aprobación unánime de los titulares de un condominio para cambiar el uso y destino de un área según establecido en su escritura matriz. Por su parte, el artículo 11 de la Ley de Condominios, supra, establece que la adjudicación de las áreas o elementos comunes requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituido ésta se requerirá del consentimiento unánime de los titulares.

El 16 de mayo de 2004, el Consejo de Titulares del Condominio Marina Lanais aprobó un acuerdo a los efectos de instar una acción en el tribunal para convertir en elementos comunes generales los 58 estacionamientos bajo techo del Condominio Marina Lanais. Conforme las disposiciones legales antes mencionadas, para dicha determinación era necesario contar con la aprobación de la unanimidad de los titulares. De la notificación de acuerdos de dicha asamblea no se desprende el por ciento de los titulares presentes que aprobó dicho acuerdo. Más aún, la querellante no consintió a dicho acuerdo el cual requería la aprobación unánime de los titulares del Condominio Marina Lanais.

El artículo 38 C de la Ley de Condominios, supra, dispone que se tendrá que notificar los acuerdos que requieran de unanimidad de los titulares a aquellos que no estuvieron presentes en la asamblea, para que éstos puedan presentar su objeción dentro un término 30 días. La querellante no estuvo presente en la asamblea del 16 de mayo de 2004. La Junta de Directores notificó los acuerdos de dicha asamblea a la querellante y otros titulares ausentes el 21 de mayo de 2004. El 15 de junio de 2004, la querellante escribió a la Junta de Directores una carta donde objetó el acuerdo tomado por el Consejo de Titulares sobre los estacionamientos bajo techo. La querellante presentó su objeción dentro del término dispuesto por la Ley de Condominios, supra.

El artículo 38 C, antes mencionado, también dispone que la oposición a los acuerdos deberán fundamentarse expresamente y en ningún caso podrán basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. Este Departamento entiende que la objeción de la querellante no es caprichosa. La querellante está objetando el hecho de que le conviertan su estacionamiento privativo en un elemento comunal. Por tal razón,

el acuerdo tomado por el Consejo de Titulares el 16 de mayo de 2004 sobre los estacionamientos bajo techo no contó con la aprobación unánime de los titulares del Condominio Marina Lanais. Este Departamento ha determinado Declarar Nulo dicho acuerdo del Consejo de Titulares..

La querellante tiene derecho a mantenerse en control del estacionamiento privativo que ha estado utilizando como titular desde el año 1976. La Junta de Directores deberá pintarle nuevamente al estacionamiento el número del apartamento de la querellante, según lo dispone la escritura matriz del condominio. Véase Determinaciones de Hechos Números 2 y 5.

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 DECLARA NULO el acuerdo tomado por el Consejo de Titulares Condominio Marina Lanais el 16 de mayo de 2004 sobre los 58 estacionamientos bajo techo del condominio. La Junta de Directores del Condominio Marina Lanais deberá devolverle a la querellante su estacionamiento bajo techo en el Condominio, en un término de 10 días naturales a partir de la notificación de la presente orden. Dentro de dicho término la Junta de Directores también deberá pintarle al estacionamiento el número del apartamento de la querellante.

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.

La parte querellante notificará a este Departamento, por escrito si la parte querellada 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 **18 de mayo de 2005.**

Lcdo. Pedro González Rodríguez
Juez Administrativo

Lcda. Solymer Ferreras Garriga
Oficial Examinadora

AGP/NGA/PGR/sfg