

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059 Estación Minillas
San Juan, Puerto Rico 00940 – 1059
www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE	QUERELLA NUMERO
BERNARDINO PEREZ SIERRA	100026834
VS.	
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO VENUS PLAZA D	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCION

La vista administrativa de la presente querella se celebró el 6 de abril de 2005.

Asistió la parte querellante, Bernardino Pérez Sierra por derecho propio y acompañado de su esposa, Aida González Pérez. La parte querellada no compareció a pesar de haber sido debidamente citada.

DETERMINACIONES DE HECHO

1. El Condominio Venus Plaza D está localizado en San Juan, Puerto Rico. Dicho condominio fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante la escritura número 40 otorgada el 15 de julio de 1970 ante el notario Efraín Feliciano González. Según la referida escritura matriz, los porcentajes de participación de cada apartamento se calcularon a base del valor monetario asignado a cada apartamento.
2. La parte querellante es titular del apartamento 1202 del referido Condominio Venus Plaza D. Adquirió dicho apartamento mediante la escritura número 210 sobre compraventa otorgada el 29 de mayo de 1974 ante el notario Alfredo Olivero Irizarry. Según la referida escritura de compraventa, el apartamento de la parte querellante tiene un porcentaje de participación de 3.136%.
3. Para el mes de agosto de 2004, el Consejo de Titulares del Condominio Venus Plaza D aprobó una derrama para instalación de una planta eléctrica para las áreas comunales. La referida derrama es por la suma de \$30,000.00.
4. Durante el proceso de cobro de la referida derrama, la parte querellada le remitió a la parte querellante un documento donde se expresaba que la cuota asignada sobre la derrama aprobada para el apartamento 1202 era la suma de \$1,276.42. Dicha suma

de dinero fue calculada por la parte querellada imputándole al apartamento de la parte querellante un 4.255% de participación en los elementos comunes. Este porcentaje de participación es contrario al establecido en la escritura matriz y la de compraventa de la parte querellante y aparentemente fue calculado por la parte querellada de acuerdo al área superficial del apartamento.

5. Tan pronto la parte querellante se percató que le estaban cobrando la derrama de acuerdo a un porcentaje de participación mayor al establecido en la escritura matriz, procedió a reclamar a la parte querellada. En dicho momento, la Junta de Directores existente le indicó que ese asunto sería atendido por la Junta de Directores entrante.
6. A pesar del error existente en el cobro de la derrama, la parte querellante pagó la totalidad de la derrama por la suma de \$1,276.42 mediante el cheque personal número 1075 con fecha de 11 de agosto de 2004, para posteriormente reclamar lo cobrado en exceso.
7. Toda vez que la parte querellada nunca le brindó una contestación a la parte querellante ni resolvieron el problema, la parte querellante presentó la querrela de epígrafe el día 18 de enero de 2005.

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, (31 L.P.R.A.sec. 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 primer lugar, el artículo 8 de la referida ley establece la manera en que se debe calcular el porcentaje de participación de un titular en los elementos comunes del inmueble. A esos efectos establece:

Artículo 8.

*El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, **equivalente al porcentaje que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de apartamentos en el inmueble.** En caso de apartamentos con dos o más niveles se considerará la superficie de cada nivel.*

Por otro lado, los artículos 15 (f) y 39 de la citada ley establecen la obligación de todo titular de contribuir a los gastos comunes del condominio con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución. A esos efectos establecen en lo pertinente:

Artículo 15. (Enmendado por la Ley Número 103 del 5 de abril del 2003)

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.

La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.

(a) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere el Artículo 2.

(b) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.

(c)

(d)

(e)

(f) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo 38, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.

(g)

(h)

(i)

(j)

Artículo 39. (Enmendado por la Ley Núm. 103 del 5 de abril del 2003)

Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así lo autorice.

.....

.....

La referida Ley 104 de 25 de junio de 1958, supra, establecía originalmente que el porcentaje de participación de un apartamento, sería calculado utilizando como base el valor monetario de cada apartamento, respecto a la suma de los valores de todos los apartamentos habidos en un condominio. Dicho criterio fue cambiado mediante las enmiendas realizadas a la ley de propiedad horizontal a través de la aprobación de la Ley número 157 del 4 de junio de 1976. Dicha ley realizó cambios sustanciales a la Ley de propiedad horizontal. Entre los cambios realizados estuvo el modificar el referido artículo 8 de la ley. Dicho artículo cambió el criterio de valor monetario para calcular el porcentaje de participación y lo sustituyó por el criterio de área superficial en relación a el área superficial de la totalidad de los apartamentos.

Sin embargo, en el último párrafo de la referida ley 157, supra, expresa claramente lo siguiente:

La enmienda que la sección 1 de esta ley practica al artículo 8 de la Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, a los fines de establecer el criterio de superficie de los apartamentos para la determinación de los porcentajes de participación en los elementos comunes sólo será vinculante para aquellos inmuebles ya sometidos al régimen si así lo deciden las dos terceras partes de los titulares que a su vez representen las dos terceras del valor en los elementos comunes. (Énfasis nuestro)

Analicemos los hechos del presente caso a la luz de las disposiciones legales antes mencionadas.

Según se desprende de la escritura matriz del Condominio Venus Plaza D, la misma fue otorgada el 15 de junio de 1970, fecha en que estaba vigente la Ley de Propiedad Horizontal antes de sus enmiendas. Conforme lo anterior, el criterio utilizado para calcular el porcentaje de participación de cada apartamento lo fue le criterio del valor monetario de cada apartamento. Sin embargo, luego de la aprobación de la Ley

Número 157 de 4 de junio de 1976, la cual cambió el criterio para el cómputo del porcentaje de participación por uno de área superficial, los condominios que estuvieran sometidos al régimen podrían cambiar dicho criterio mediante la aprobación de dos terceras partes de los titulares que a su vez representarían las dos terceras partes del valor en los elementos comunes.

Ante este Departamento no se ha presentado prueba alguna de que dicho cambio hubiese sido aprobado conforme requiere la Ley número 157, supra. Ante esta situación, el criterio que se debe utilizar en el Condominio Venus Plaza D es el establecido originalmente en su escritura matriz. Dicho criterio es el del valor monetario del apartamento. O sea, el porcentaje de participación correcto del apartamento 1202 es el 3.136% que aparece en la escritura matriz y a base de dicho porcentaje debe pagarse la derrama aprobada y los gastos comunales del condominio.

Debe la parte querellada realizar el ajuste correspondiente en el monto de la derrama pagada por la parte querellante, a los fines de que le sea devuelto el dinero pagado en exceso conforme su obligación legal.

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 término de 15 días a contar de la notificación de la presente resolución, la parte querellada, Junta de Directores del Condominio Venus Plaza D realizará el ajuste correspondiente en el pago de la derrama pagada por la parte querellante, a los fines de devolver la cuantía pagada en exceso y calcular dicha derrama a base del 3.136% que establece la escritura matriz del condominio.

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 la reconsideración deberá ser notificada a la otra parte dentro de los veinte (20) días antes indicados, y deberá certificar dicha gestión. En caso de no notificar a la otra parte ni certificar dicha gestión, este Departamento desestimaré la solicitud de reconsideración por falta de jurisdicción.**

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 **13 de abril de 2005.**

Lcdo. Pedro Juan González Rodríguez
Director Unidad Especial de
Adjudicación de Querellas de Condominio

AGP/NGA/PJG