

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

QUERELLANTE	QUERELLA NUM.
CARLO GIMENEZ BIANCO MONA DI MARCO, REPRESENTADA POR JOANNA DI MARCO	100034753
VS.	
QUERELLADO	SOBRE:
JUNTA DE DIRECTORES CONDominio CASTILLO	LEY DE CONDOMINIOS, CORTE DE SERVICIOS

RESOLUCIÓN

El 2 de marzo de 2007, los querellantes de epígrafe, titulares del Condominio Castillo, presentaron ante el Departamento varias querellas contra la Junta de Directores del Condominio Castillo. En la querella que nos ocupa, solicitaron al Departamento una Orden Provisional de Cesar y Desistir, argumentado que en la asamblea pautada para el 7 de marzo de 2007, se le impedirá el derecho al voto, por alegadamente tener una deuda de mantenimiento en exceso de tres mensualidades consecutivas.

El 6 de marzo de 2007, el Departamento emitió una Orden para Mostrar Causa y citación para vista administrativa para el 9 de marzo de 2007. En dicha vista administrativa, la parte querellada debería mostrar causa por la cual el Departamento no debía ordenar a la Junta de Directores acreditar a la cuenta de mantenimiento del apartamento 3C del Condominio Castillo, libre de recargos y penalidades, los depósitos realizados por la coquerellante Joanna Di Marco.

A la vista administrativa del 9 de marzo de 2007, compareció la parte querellante Joanna Di Marco y Carlo Gimenez Bianco. La Junta de Directores del Condominio Castillo compareció representada por el licenciado Rafael López. El presidente de la Junta de Directores fue excusado de los procedimientos por razón de compromisos previos. Como testigos de la parte querellada estuvieron presentes Noel Rosado, tesorero de la Junta; Eduardo Figueroa Gandia, administrador.

De la evidencia presentada en la vista administrativa celebrada y de aquella que obra en el expediente se desglosan las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Los querellantes son titulares de los apartamentos 8B y 3C, respectivamente, del condominio Castillo ubicado en el sector del Condado en San Juan.
2. En cuanto al querellante Carlo Jiménez Bianco, en la Orden del 6 de marzo de 2007, el Departamento de acuerdo a la evidencia presentada, determinó que la parte no adeudaba cuota de mantenimiento y la junta venía obligada a permitir al titular del apartamento 8B, ejercer el derecho al voto en la asamblea del consejo de titulares del 7 de marzo de 2007.
3. La querellante estuvo depositando los pagos de la cuota de mantenimiento, directamente en la cuenta bancaria del Consejo de Titulares del Condominio Castillo.
4. Otros pagos fueron consignados en el tribunal de primera instancia, durante el trámite administrativo de otras querellas que los mismos titulares presentaron a la consideración del Departamento.
5. La Junta de Directores y el agente administrador del Condominio Castillo, se negaron acreditar pagos correspondientes a los meses de mayo a noviembre de 2006.
6. La querellante remitió varios cheques y la administración del condominio argumentó no haberlos recibido.
7. La querellante produce reemplazo a los cheques que se le alegó no haber sido recibidos.
8. Dichos cheques fueron rechazados por la administración, alegando que eran pagos tardíos y requerían el pago de recargos.
9. La querellante concluyó que la Junta de Directores actuaba contrario a los intereses del Consejo de Titulares. Por lo tanto procedió a realizar depósitos directos a la cuenta de banco del Consejo de Titulares.
10. Surgen del expediente varias cartas cursadas por la coquerellante, al agente administrador del Condominio Castillo en la cual se confirma la entrega de varios cheques para cubrir alegados balances de cuotas mensuales para los meses de abril a julio de 2006, que no fueron depositados. Por dichas sumas, se le ha requerido el pago de recargos.
11. El 16 de noviembre de 2006, la Junta de directores cursó a la señora Mona Di Marco una certificación de deuda en la cual se indica que desde el mes de abril de 2006, no se había recibido pagos correspondientes al apartamento 3C. A esa

- fecha el balance adeudado ascendía a la suma de \$1,464.10, entre principal y recargos. **Exhibit Núm. 3**
12. Para julio de 2006, la querellante realizó un pago de \$667.80. **Exhibit Núm. 4**
13. La Administración del condominio determinó que dicho pago constituyó un saldo del balance adeudado. La deuda de mantenimiento a dicha fecha era por la suma de \$666.81 y el pago efectuado por la querellante excedió dicho balance por .99 centavos.
14. Para enero de 2007, la querellante efectuó un pago mediante cheque identificado con el número 3600, por el balance principal adeudado. Los recargos reclamados fueron eliminados de su estado de cuenta. **Exhibit Núm. 5**
15. En enero de 2007, se cursó una comunicación por el administrador del condominio a las querellantes Di Marco. Se le indicó en dicha comunicación que los créditos por los pagos efectuados se habían completado, no se habían cargado penalidades o recargos. Asimismo, se le informó que se le había impuesto una multa de \$100.00 por violación al Reglamento del Condominio.
16. La multa de \$100.00 obedeció al hecho de que la querellante Di Marco continuó depositando los pagos directamente en la institución bancaria donde obra la cuenta del condominio. Dicha Acción constituye una violación al reglamento del Condominio Castillo.
17. El Capítulo 6 del reglamento del Condominio Castillo, en su artículo 3 establece y citamos:
- “La Cuota se depositará en el Buzón de Administración o se enviará a la dirección postal del condominio”
18. Al 1 de marzo de 2007, la cuenta de mantenimiento del apartamento 3C, reflejaba un balance pendiente de pago de \$729.43. Dicha suma se desglosa de la siguiente manera:
- | | |
|---------------|----------|
| Mantenimiento | \$596.21 |
| Recargos | 33.22 |
| Multa Adm. | 100.00 |
19. La cuota de mantenimiento del apartamento 3C es de \$166.07 mensuales. Para la fecha antes indicada la querellante adeudaba sobre tres mensualidades consecutivas de mantenimiento.
20. El desglose de deuda se le cursó a las querellantes mediante carta del 5 de marzo de 2007.
21. El desglose de deudas indicado en las Determinación de Hechos 18, se trató de diligenciar por el presidente de la

- Junta de Directores a la querellante, el 7 de marzo de 2007. La querellante rechazó recibir dicha carta.
22. En ánimos de adelantar los asuntos de la asamblea y sin mediar votación por parte del Consejo de Titulares, se aceptó un pago de la querellante Joanna Di Marco, para permitirle votar en los trabajos de la asamblea del 7 de marzo de 2007.
 23. El pago recibido el 7 de marzo de 2007 fue por la suma de \$498.21. Giro del Western Bank 4711721).
 24. El voto de la señora Joanna Di Marco, en representación de Mona Di Marco, quedó restringido al resultado de la evidencia presentada en la presente querella.
 25. Ante la insistencia de los querellantes de depositar las mensualidades de mantenimiento en la cuenta del condominio, y los problemas que dicha práctica ocasionaba a la administración de las finanzas del condominio Castillo, la Junta de Directores trasladó la cuenta del Consejo de Titulares a otra institución bancaria, cuenta que no permite el depósito de los titulares, en su carácter individual.
 26. Los depósitos realizados por la querellante en la institución bancaria, eran recogidos en los estados bancarios como créditos a favor del Consejo de Titulares. Era necesario acudir al banco y solicitar una investigación para poder determinar la procedencia de los fondos que se acreditaban.

De conformidad con lo previamente expresado, se formulan las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

Este Departamento tiene la potestad para entender en la presente querella, al amparo del Artículo 42 de la Ley de Condominios (Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada), que le confieren jurisdicción primaria sobre la impugnación que un titular de un apartamento destinado a vivienda inste contra una determinación, actuación u omisión de la Junta de Directores o un acuerdo del Consejo de Titulares. El Departamento, el Tribunal o el foro competente, luego de examinar las alegaciones y la evidencia de las partes en controversia, decidirá lo que corresponda conforme a derecho, **equidad** y normas de buena convivencia.

El Artículo 15(f) y 39, de la ley requiere de todo titular el pago puntual de las cuotas de mantenimiento, derramas o de la porción proporcional de la póliza de seguro que sea aprobada por el Consejo de Titulares. Asimismo, el reglamento del condominio deberá proveer expresamente para la forma en que habrá de **recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes. Artículo 37 (f), supra.**

Es obligación de la Junta de Directores de un condominio, según queda estipulado por el Artículo 38D (d) de la ley, el cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes. Con lo cual a su vez deberán realizar los pagos que sean necesarios.

La prueba presentada demostró que los querellantes y en particular las señoras Mona y Joanna Di Marco han ignorado las disposiciones contenidas en el reglamento del Cond. Castillo, claro en la norma establecida de cómo los titulares realizarán los pagos de las cuotas de mantenimiento. Los pagos debían efectuarse en la oficina de administración o por correo, no en la institución bancaria donde obraba la cuenta del Consejo de Titulares.

Tanto del testimonio de la parte querellante Joanna Di Marco como de los testigos de la Junta de Directores, surge que en la asamblea del 7 de marzo de 2007, la querellante ejerció el derecho al voto por el apartamento 3C. Sobre éste particular, el récord de la vista celebrada deja entrever que existe una controversia, sobre si fue la Junta de Directores o el Consejo de Titulares, los que autorizaron a la querellante a votar en la fecha indicada. Pautándose, que la parte querellada sometería copia de la Minuta de la asamblea.

Resulta innecesario considerar de quién medió la autorización para ejercer el voto. Ni el Consejo de Titulares, ni la Junta de Directores estaban facultados para actuar contrario al mandato expreso de la ley, según surge del Artículo 39, supra.

Dispone expresamente el Artículo 39 de la Ley de Condominios, supra, Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, **quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto** en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta Ley requiera tal consentimiento, **hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad** o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión.

La evidencia reveló con relación a los pagos efectuados por la querellante, que a la fecha de la presentación de la querrela que nos ocupa, efectivamente, dicha parte adeudaba cuotas de mantenimiento que a tenor con el artículo 39 de la ley, la privaban de ejercer el derecho al voto en la asamblea del 7 de marzo de 2007. El pago entregado la noche de la asamblea fue parcial y no el total adeudado. Véase Det. De Hechos Núm. 18

En mérito de lo antes expresado y al amparo de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, se emite la siguiente:

ORDEN

Se desestima la querrela en lo que respecta a la querellante Joanna Di Marco. Queda en vigor lo dispuesto en cuanto al coquerellante Carlo Gimenez Bianco, en cuanto a que dicha parte para la fecha del 7 de marzo de 2007, se encontraba al día en el pago de su cuota de mantenimiento, razón por la cual estaba facultado a ejercer el derecho al voto en la asamblea del Consejo de Titulares, que se celebró en dicha fecha.

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. Ley Núm. 247 del 25 de diciembre de 1995. Severiano Aponte Correa v. Policía de Puerto Rico, 96 JTS 157 (1996). Los términos comprendidos en los presentes apercibimientos se computan basándose en 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. De no hacerlo así, la presente resolución advendrá final y firme. 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 12 de abril de 2007.

Leonardo Torres
Juez Administrativo

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

QUERELLANTE	QUERELLA NUM.
CARLO GIMENEZ BIANCO Y OTROS	100034753
VS.	
QUERELLADO	SOBRE:
JUNTA DE DIRECTORES CONDominio CASTILLO	LEY DE CONDOMINIOS

NOTIFICACIÓN DE ORDEN

CERTIFICO que hoy _____ se archivó en Autos copia de la presente Resolución y haber enviado copia de este documento a las siguientes personas:

Sr. Carlo Gimenez Bianco
 Apt. 8-B, Condominio Castillo
 Caribe #60, Condado
 San Juan, Puerto Rico 00907-1959

Mona Di Marco, rep por
 Joanna Di Marco
 Apto. 3C, Cond. Castillo
 Caribe #60, Condado
 San Juan, PR 00907-1959

Junta De Directores Cond. Castillo
 Buzón de Administración
 #60 Calle Caribe, Condado
 San Juan, PR 00907

Lcdo. Rafael López
 Robles & Frias
 PO Box 363973
 San Juan, Puerto Rico 00936-3973

Remitido por correo hoy _____ en San Juan, Puerto Rico.

Firma: _____