

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
CARMEN RIVERA ROSA	100018947
VS.	
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO SANTA ANA	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCION

La vista administrativa de la presente querrella se celebró el 25 de abril de 2005.

Asistió la parte querellante, Carmen Rivera Sosa, acompañada de su abogado, Lcdo. Benicio Sánchez La Costa. La parte querellada, Junta de Directores del Condominio Santa Ana, compareció representada por la Lcda. Vilma Dapena, quien vino acompañada de Irma Vélez, presidenta y Julia Díaz, administradora.

DETERMINACIONES DE HECHO

1. La parte querellante es titular del apartamento 17-D del Condominio Santa Ana, localizado en Guaynabo, Puerto Rico. Advino titular de dicho apartamento mediante la escritura número 57, sobre compraventa otorgada el 4 de junio de 1980 ante el notario Benjamín Cintrón Rodríguez. Según la referida escritura, el apartamento tiene un porcentaje de participación de 0.625% en los elementos comunes del inmueble.
2. Desde el año 2001, la parte querellante se percató de un error en el cobro de la cuota de mantenimiento de su apartamento por parte de la Junta de Directores. Dicho error consistía en que se le estaba cobrando como cuota de mantenimiento la suma de \$102.69, mientras que apartamentos de mayor cabida como el 17-E se le cobraba la suma de \$94.38 por concepto de dicha cuota.
3. Una vez la parte querellante se percató de este error, procedió a reclamar el mismo a la parte querellada mediante carta con fecha de 7 de septiembre de 2001. En dicha carta explicó la situación, indicando que a ella se le estaba cobrando erróneamente la cuota de mantenimiento correspondiente al apartamento 17-E que era de \$102.69 y

que al apartamento 17-E se le estaba cobrando erróneamente su cuota que debía ser de \$94.38.

4. Mediante carta con fecha de 5 de septiembre de 2002, la parte querellada aceptó el error en el cobro de la cuota de mantenimiento de la parte querellante y expresó el plan sugerido para corregir el mismo, otorgando una serie de créditos.
5. Debido a esta situación, la parte querellante presentó la querrela de epígrafe el 13 de noviembre de 2002.
6. Como producto de la querrela presentada, se llevó a cabo un plan de revisión de las deudas de la parte querellante tanto de mantenimiento como de derramas, desde el año 1993 hasta el presente. En virtud de dicha revisión, se llevó a cabo un ajuste paulatino en la deuda de la parte querellante. Como parte de esto, se tomó en consideración un aumento de un 5% en la cuota de mantenimiento aprobado para el mes de abril de 1998. Según dicha revisión, a partir de mes de abril de 1998, la parte querellante debería tener un incremento en su cuota de mantenimiento asignada de \$94.38 a \$99.09. A pesar de este incremento, la parte querellante se ha mantenido pagando la suma de \$94.38.
7. Según explicó la parte querellante durante la vista administrativa, ésta expresó estar de acuerdo con el ajuste que se le realizó en cuanto a las derramas aprobadas. Sin embargo, no está de acuerdo con el ajuste realizado en su cuota de mantenimiento, toda vez que entiende que la cuota que estaba obligada a pagar era la suma de \$89.89. La parte querellante basa esta alegación en lo que paga otro apartamento. Sin embargo no presentó prueba de cuál es la cuota asignada a dicho apartamento y cuál es su porcentaje de participación.
8. La parte querellante nunca expresó en la querrela que su cuota de mantenimiento debía ser la suma de \$89.89. Por el contrario, su contención fue que su cuota de mantenimiento correcta lo era la suma de \$94.38. A base de dicha partida fue que la parte querellada realizó el ajuste procedente y solicitado.

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.

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.

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)

(b)

(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.

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.

.....

.....

Por otro lado, el artículo 38 D inciso (d) de la misma ley establece entre los deberes y facultades del Director o la Junta de Directores de un condominio, el cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios.

Conforme la prueba presentada en el caso que nos ocupa, a la parte querellante se le cobró incorrectamente su cuota de mantenimiento, asignándole una suma superior a la que le correspondía, invirtiendo su cuota con la del apartamento 17-E que se le estaba cobrando \$94.38 a pesar de tener una superficie mayor. Una vez la parte querellante se percató del error, reclamó inmediatamente la corrección del mismo, indicando que su cuota correcta era \$94.38 y no \$102.69 que era la suma que estaba pagando hasta el momento. Ante esta reclamación, la parte querellada cumplió con su responsabilidad y realizó el ajuste correspondiente otorgando los créditos pertinentes a la cuenta de la parte querellante. Como parte de dichos ajustes consideró un aumento de 5% en la cuota aprobado por el Consejo de Titulares para el año 1998.

A pesar de que la parte querellada realizó estos ajustes, la parte querellante indica no estar de acuerdo con los mismos, toda vez que entiende que su cuota de mantenimiento correcta lo era la suma de \$89.89 y no \$94.38, conforme había alegado en la querella originalmente. Diferimos de la parte querellante. La parte querellante no presentó ante este Departamento prueba robusta y convincente que sustente dicha contención. Su alegación de que su cuota de mantenimiento debe ser \$89.89 se basa en que supuestamente existe un apartamento de igual cabida al suyo que pagaba dicha cantidad. La parte querellante no presentó prueba documental durante la vista administrativa que sustentara que existían apartamentos de igual área superficial al de ella, que pagaran una cuota de mantenimiento inferior a la suya. El mero testimonio de la parte querellante no es suficiente para establecer el hecho que se pretende probar.

Por otro lado, según se desprende de la querella la parte querellante solicitó que se le realizara el ajuste correspondiente en su cuota de mantenimiento, dando como bueno el

hecho de que su cuota de mantenimiento correcta lo era la suma de \$94.38. Es durante la vista administrativa donde por primera vez la parte querellante alega afirmativamente que su cuota de mantenimiento correcta es una inferior. Todo esto a pesar que durante el transcurso del caso se le brindó oportunidad de enmendar su querella sobre el particular.

Conforme lo anteriormente expresado, y no existiendo fundamento alguno para decretar que la parte querellada haya incumplido con su deber de corregir la situación indicada en la querella, procede decretemos la desestimación de la presente querella y el cierre y archivo de la misma.

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 desestima la querella de epígrafe y se ordena el cierre y archivo de 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 **9 de junio de 2005**.

Pedro Juan González Rodríguez
Juez Administrativo

AGP/NGA/PJG