

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**

CÉSAR CORRETTJER LÓPEZ

vs.

**QUERELLADOS**

JUNTA DE DIRECTORES  
CONDOMINIO TORREMOLINOS  
TOWERS

**QUERELLA NÚMERO:**

100025581

**SOBRE**

LEY DE CONDOMINIOS

**RESOLUCIÓN**

El 27 de enero de 2005, se celebró la vista administrativa de la querrela de epígrafe. De la parte querellante, comparecieron el licenciado José Agustín Arce, representante legal, el Sr. César Corretjer López, querellante y el Ingeniero César A. Corretjer García, hijo y perito del querellante. De la parte querellada, comparecieron el Ingeniero Víctor Madera Bauzá, presidente de la junta, y la Sra. Antonia Pizarro Lago, secretaria de la junta.

Conforme la prueba desfilada ante este Departamento se formulan las siguientes:

**DETERMINACIONES DE HECHO**

1. El querellante es titular del apartamento 203 del Condominio Torremolinos, ubicado en Guaynabo, Puerto Rico desde hace más de 30 años.
2. Durante esos 30 años, el fregadero del apartamento 203 se ha desbordado alrededor de siete veces con agua grasienta y desperdicios.
3. Hace 20 años el querellante informó dicho problema a la administración del condominio; ésta hizo unas reparaciones, pero no logró corregir el problema.
4. Entre el año 2000 y el año 2004, se ha desbordado cinco veces el fregadero del apartamento 203, a razón de una vez por año.
5. Cuando ocurren dichos desbordamientos el agua grasienta y desperdicios que salen por el fregadero llegan hasta los gabinetes y piso de la cocina del querellante.

6. Desde el año 2000, la Junta de Directores, a petición del querellante, ha tenido que limpiar cuatro veces la línea de descargue de agua del lado este del condominio; según los archivos de la Junta, dichas limpiezas se pagaron en las siguientes fechas: el 31 de mayo de 2000, el 3 de abril de 2001, el 29 de agosto de 2002, y el 24 de junio de 2004.

7. El 13 de junio de 2004, el querellante solicitó por escrito a la Junta que corrigieran, de forma urgente y permanente, un defecto en la tubería que recoge las aguas de los fregaderos del lado este del condominio. El querellante informó al Presidente de la Junta que a raíz de dicha situación se le ha desbordado aguas grasientas y desperdicios de comida por el fregadero de su apartamento.

8. El 27 de agosto de 2004, el querellante radicó la reclamación de epígrafe ante este Departamento.

9. El 4 de octubre de 2004, un técnico del Departamento inspeccionó el apartamento del querellante y rindió un informe el 19 de octubre de 2004.

10. Este Departamento notificó a las partes su informe de inspección el 19 de octubre de 2004. En el mismo, el inspector comentó que la parte querellada estaba dispuesta a corregir el defecto del apartamento del querellante. El inspector del DACO estimó en \$ 650.00 el trabajo para corregir el desbordamiento de aguas en el apartamento del querellante.

11. El 1ro de noviembre de 2004, el Departamento concedió a las partes un término de diez días laborables para explorar la posibilidad de lograr un acuerdo transaccional.

12. La parte querellada contrató a la Compañía Bazuca para que realizara una inspección de la tubería de descarga de los fregaderos del lado este del Condominio Torremolinos. La misma se realizó el 13 de octubre de 2004.

13. El Sr. William Mojica de la Compañía Bazuca rindió un informe a la Junta de Directores del Condominio Torremolinos. El Sr. Mojica sometió las siguientes recomendaciones para resolver el problema de reflujo por el fregadero del apartamento del querellante:

- a. Que se instale una válvula de paso en la salida del fregadero del primer apartamento. Esto evitará que el agua retroceda y se desborde el fregadero de dicho apartamento.
- b. Que se instituya una limpieza anual de la tubería a manera de mantenimiento preventivo. Las probabilidades de que se tupa la línea de descarga en un término entre limpiezas son prácticamente nulas aunque podría ser posible en condiciones adversas.
- c. Desviar las aguas de descarga mediante una tubería exterior de forma que las descargas de los restantes pisos se desvíe. Quedaría entonces

la descarga del primer piso fluyendo por la tubería existente lo que eliminaría toda probabilidad de reflujos.

14. Luego de la inspección realizada por la Compañía Bazuca, las partes intercambiaron varias cartas expresando sus respectivas posiciones sobre cómo resolver la reclamación de la querrela de epígrafe. Las partes no lograron un acuerdo ya que la Junta interesa implementar las primeras dos medidas sugeridas por Bazuca y el querellante quiere una alternativa que resuelva su problema permanentemente.

15. El perito de la parte querellante hizo la siguiente recomendación para resolver el problema reclamado por el querellante:

Se modifique la tubería de desagüe de los fregaderos del lado este para que sea similar a la del lado oeste. A tales efectos, se recomendó conectar la tubería de los fregaderos del lado este con la tubería de aguas sanitarias.

### **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...”

El querellante es titular del apartamento 203 del Condominio Torremolinos Towers. Los apartamentos del lado este del condominio comparten una tubería de descargue de los fregaderos. Conforme la prueba presentada ante este Departamento, el fregadero del apartamento 203 se ha desbordado en varias ocasiones de aguas grasientas y desperdicios sólidos, a través de la tubería comunal del condominio. Durante los últimos cinco años ha ocurrido un desbordamiento en el apartamento del querellante, a razón una vez por año. Este Departamento ha determinado que el problema que reclama

el querellante existe y que su reparación es atribuible a la Junta de Directores del Condominio bajo los artículos 13 y 38 (D) de la Ley de Condominios, supra.

Este Departamento ha determinado ordenar a la parte querellada reparar satisfactoriamente el problema de desbordamiento del fregadero del apartamento 203. Cualquier alternativa que vaya utilizar la Junta de Directores que pudiera conllevar la alteración de fachada del condominio o alguna alteración de un elemento comunal del condominio tendrá que contar con la aprobación del Consejo de Titulares, según los requisitos de ley.

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 Torremolinos Towers a reparar satisfactoriamente el desbordamiento de aguas grasientas y desperdicios del apartamento 203, en un término no mayor de treinta días naturales a partir de la notificación de la presente resolución.

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 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 **11 de marzo de 2005.**

AGP/NGA/PGR/sfg

Lcdo. Pedro J. González Rodríguez  
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga  
Oficial Examinadora