

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059- Estación Minillas
San Juan, Puerto Rico, 00940- 1059

QUERELLANTE	QUERELLA NÚMERO
EDUARDO GARCÍA	100026454 100026590
QUERELLADO	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES CONDOMINIO PÓRTICOS DE CUPEY	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

Este Departamento celebró una vista administrativa de las querellas de epígrafe el 11 de abril de 2005. A la misma compareció el querellante por derecho propio. En representación de la parte querellada, compareció el Lcdo. Raúl Del Manzano Román acompañado por el Presidente de la Junta, el Sr. Orlando Quiñónez y el Tesorero de la Junta, el Sr. José Serrano. Éste último era secretario de la Junta al momento de radicarse la querella de epígrafe.

El 30 de noviembre de 2004 el querellante presentó ante nuestra agencia la querella # 100026454. El 16 de diciembre de 2004 radicó la querella # 100026590. Las mismas fueron consolidadas motu proprio por este Departamento el primero de febrero de 2005.

Conforme la prueba presentada por las partes se formula las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El querellante y su esposa, Edna Teresa Padilla Montalvo, son titulares del apartamento F-301 del Condominio Pórticos de Cupey desde el 5 de abril de 2002.
2. El Reglamento del Condominio Pórticos de Cupey fue inscrito con la escritura matriz del condominio, el 12 de enero de 1993. El artículo 7 de dicho reglamento dispone lo siguiente sobre las enmiendas al reglamento:
“El presente Reglamento podrá ser enmendado alterado o derogado en reunión de de dos terceras partes de los titulares. El acuerdo tomado y las enmiendas, alteraciones o derogaciones al Reglamento serán ejecutables tan pronto se obtenga la aprobación de dos terceras partes de los titulares.”

3. Por su parte, el artículo 8, sección 8.3 del Reglamento del Condominio Pórticos de Cupey dispone que “en caso de conflictos entre las disposiciones del reglamento y la Ley de Propiedad Horizontal, según enmendada, se entenderá que las disposiciones del precepto estatutario prevalecen”.

4. La Junta de Directores convocó al Consejo de Titulares del Condominio Pórticos de Cupey a una asamblea de titulares el 28 de abril de 2004, en primera convocatoria y el 29 de abril de 2004, en segunda convocatoria, para entre otros asuntos, aprobar enmiendas al Reglamento del Condominio. El 28 de abril de 2004, comparecieron 3 titulares a la asamblea y el 29 de abril de 2004 comparecieron 13 titulares.

5. El querellante compareció a ambas convocatorias; en la segunda convocatoria el querellante abandonó la asamblea por entender que se estaba violando el procedimiento que establecía el artículo 7 del Reglamento del Condominio Pórticos de Cupey para enmendar su reglamento.

6. El 11 de agosto de 2004, la Junta de Directores convocó una asamblea de titulares para el 25 de agosto de 2004, en primera convocatoria y el 26 de agosto de 2004, en segunda convocatoria. Como punto número 7 de la agenda se incluyó el asunto de filtraciones en el condominio. Dicho asunto incluyó la presentación de cotizaciones y aprobación de derrama.

7. El 26 de agosto de 2004, el Consejo de Titulares del Condominio Pórticos de Cupey celebró una asamblea extraordinaria. En dicha asamblea la Junta presentó a los titulares alrededor de 5 a 6 cotizaciones de compañías que se dedican al trabajo de impermeabilización de techos. Luego de la presentación, el Consejo acordó citar una segunda asamblea para que los titulares pudieran evaluar las propuestas antes de votar.

8. El 11 de octubre de 2004, el querellante solicitó a la Junta de Directores del Condominio una reunión con anterioridad a la asamblea de titulares donde se iba a elegir el tratamiento de impermeabilización del condominio.

9. El 17 de octubre de 2004, la Junta de Directores convocó al Consejo para una asamblea extraordinaria a celebrarse el 27 de octubre de 2004, en primera convocatoria y el 28 de octubre, en segunda convocatoria. Entre los puntos de la agenda, se incluyó la aprobación de una derrama para el problema de filtraciones de techo del condominio.

10. El 28 de octubre de 2004, el Consejo de Titulares celebró una segunda asamblea extraordinaria. En la misma, el Consejo de Titulares decidió no contratar las compañías que utilizaban el producto DANOSA ya que el condominio había tenido problemas con dicho producto. El Consejo de Titulares seleccionó la Compañía Caribbean Roofing ya que no utilizaba el producto DANOSA y era el tratamiento más económico. La votación fue de 10 titulares a favor, 4 en contra y 7 abstenidos. El Consejo también aprobó una derrama de \$75,000 para realizar el trabajo de

impermeabilización del techo a pagarse en un término de 6 meses a partir del 1 de enero de 2005 a razón de \$75.00 mensuales por cada apartamento.

11. Según la minuta de dicha asamblea, el querellante objetó la selección de Carribbean Roofing y expresó que no pagaría un centavo de la derrama por entender que el tratamiento estaba fuera de ley. El querellante preguntó en la asamblea si Carribbean Roofing cumplía o no con los requisitos del Código Uniforme de Construcción.

12. El querellante no probó a este Departamento que el tratamiento de impermeabilización del Condominio Pórticos de Cupey fuera un gasto innecesario del condominio.

13. El querellante no impugnó el procedimiento celebrado por el Consejo de Titulares del Condominio para aprobar dicha derrama. El querellante impugnó el propósito para el cual fue aprobada la derrama.

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 38 de la Ley de Condominios, *supra*. establece que el Consejo de Titulares es la autoridad suprema en el Régimen de Propiedad Horizontal y que dicho cuerpo está compuesto por todos los titulares del condominio. Las determinaciones que haga dicho cuerpo en asambleas debidamente convocadas y constituidas serán de ineludible cumplimiento de los titulares, residentes y demás personas que se relacionen con el condominio. Las decisiones del Consejo de Titulares deberán regirse por la Ley de Condominios, *supra*., el Reglamento de Condominio aprobado por el DACO, y la escritura matriz y reglamento de cada condominio.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció en el caso de Consejo de Titulares Galerías Ponceñas v. Galerías Ponceñas, 98 T. S. P. R. 43 la jerarquía que tienen las fuentes legales del régimen entre sí. “De entre ellas, la Ley de Propiedad Horizontal posee primacía, por lo que cualquier disposición claramente contraria a sus disposiciones que contenga la Escritura Matriz o el Reglamento de Administración sería nula. Por tal razón, cuando la Ley de Propiedad Horizontal impone a la Junta de Directores el deber de [c]umplir y hacer cumplir las disposiciones de esta ley, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares, Art. 38-D(i), 31 L.P.R.A. 1293 b -

4(i), le impone a ese cuerpo directivo la expresa obligación de velar porque aún las disposiciones de la Escritura Matriz y del Reglamento de Administración sean consecuentes con la Ley de Propiedad Horizontal.”

El querellante reclamó ante este foro que la Junta de Directores del Condominio Pórticos de Cupey violó el artículo 7 del Reglamento del Condominio. El querellante alegó que dicha violación ocurrió el 29 de abril de 2005 cuando la Junta de Directores celebró una asamblea de titulares para la aprobación de un nuevo reglamento sin contar con la presencia de dos terceras partes de los titulares. Según el artículo 7 del Reglamento del Condominio Pórticos de Cupey, una enmienda al Reglamento tiene que ser aprobada en una reunión de dos terceras partes de los titulares. Dicho requisito es contrario a las normas establecidas por la Ley de Condominios, supra.

El artículo 37 de la Ley de Condominios, supra. dispone que el reglamento de un condominio podrá ser modificado por dos terceras partes de los titulares. La modificación del reglamento deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, el artículo 38 C de dicha ley no exige que las dos terceras partes de los titulares estén presentes simultáneamente en una misma asamblea para enmendar el reglamento. El procedimiento establecido por la ley es el siguiente:

Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes de todos los titulares, no puedan obtenerse la aprobación de dichas dos terceras partes, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndose un plazo de treinta días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas propuestas en asamblea no podrá fundamentarse en el capricho o en mero ejercicio del derecho como titular.
(Texto adicional omitido)

La Ley de Condominios, supra. establece claramente que la Junta de Directores de un Condominio tiene que conseguir la aprobación de dos terceras partes de los titulares para enmendar un reglamento. Sin embargo, la Junta puede conseguir dicha aprobación mediante notificación escrita a los titulares ausentes. Exigir la presencia de dos terceras partes de los titulares en una misma asamblea haría casi imposible aprobar modificaciones de reglamento que sean necesarias para promover el bienestar de los titulares de un condominio.

Este Departamento ha determinado que el artículo 7 del Reglamento Pórticos de Cupey es contrario a la Ley de Condominios, Ley 104 de 25 de junio de 1958, según

enmendada por la Ley 103 de 5 de abril de 2003. Dicho articulado establece requisitos muy onerosos para la aprobación de enmiendas al Reglamento del Condominio Pórticos de Cupey. La Ley de Condominios hace el balance necesario entre la participación adecuada de titulares y cierta flexibilidad en el procedimiento para enmendar un reglamento.

El querellante no probó a este Departamento que la Junta de Directores del Condominio Pórticos de Cupey incumpliera con requisito alguno de la Ley de Condominios, supra. en sus gestiones de que el Consejo aprobara enmiendas a su reglamento. Se desestima la reclamación del querellante de que la Junta violó el artículo 7 del Reglamento de Pórticos de Cupey. Dicho artículo del Reglamento es nulo por ser contrario a la Ley de Condominios. La Junta de Directores actuó correctamente al utilizar el procedimiento establecido por la Ley de Condominios, supra. para aprobar enmiendas a su reglamento.

Como segunda reclamación, el querellante impugnó una derrama aprobada por el Consejo de Titulares para impermeabilizar el techo del Condominio Pórticos de Cupey, por entender que el propósito de la derrama era contrario al Código Uniforme de Construcción Federal, vigente en Puerto Rico.

El artículo 38 de la Ley de Condominios, supra., anteriormente citado, describe tres tipos de obras que pueden realizarse en un condominio: obras extraordinarias, obras urgentes y obras de mejora. Una obra extraordinaria es toda obra de mantenimiento no previsto en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama. Se define como obra urgente toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales. La mejora es toda obra permanente que no sea de mantenimiento dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunales. El artículo 38 de la Ley de Condominios, supra. requiere un voto mayoritario para la aprobación de obras extraordinarias y urgentes; se requiere la aprobación de dos terceras partes de los titulares para la aprobación de una obra de mejora.

Por su parte, el artículo 42 de la Ley de Condominios y la sección 26 del Reglamento de Condominios establecen la jurisdicción del Departamento. Conforme dichas disposiciones legales el DACO tendrá jurisdicción sobre las querellas que presente un titular o grupo de titulares residenciales sobre un acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores, siempre y cuando, la determinación, omisión o actuación sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley de Condominios, a la escritura matriz, al Reglamento del condominio específico y al Reglamento de Condominios aprobado por el DACO.

El querellante no probó a este Departamento que ocurriera violación alguna a la Ley de Condominios, supra. en la aprobación de la derrama impugnada. La asamblea fue debidamente convocada y celebrada. Los titulares tuvieron la oportunidad de revisar las cotizaciones en una primera asamblea y escuchar presentaciones de las diferentes compañías. En una asamblea posterior fue el Consejo aprobó por mayoría la compañía a ser contratada y la derrama para sufragar el costo de impermeabilización. El querellante tampoco puso en posición al Departamento de determinar que la aprobación de la derrama impugnada sea **gravemente perjudicial** para él y demás titulares del Condominio Pórticos de Cupey.

El querellante se limitó a impugnar la derrama ante este foro bajo el fundamento de que el propósito de la misma violaba el Código Uniforme de Construcción vigente en Puerto Rico. Este Departamento no es la agencia pertinente para determinar si el tratamiento de impermeabilización de techo seleccionado por el Consejo cumple o no con las especificaciones del Código Uniforme de Construcción. Por tal razón, se desestima la reclamación del querellante sobre impugnación de derrama por falta de jurisdicción del DACO en dicha materia.

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 desestiman las querellas de epígrafe. Se ordena el cierre y archivo de las mismas, por los fundamentos antes expuestos.

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 28 de junio de 2005.

AGP/NGA/PGR/sfg

Lcdo. Pedro González Rodríguez
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora