

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059 - Estación Minillas
San Juan, Puerto Rico, 00940-1059
Fax 725-7406
www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE	QUERELLA NUMERO
EVELYN MORALES VAZQUEZ	100026144
VS.	
QUERELLADOS	SOBRE
JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDominio ISABELLA; LOS PRADOS URBANOS S EN C POR A, S.E.	LEY 104

RESOLUCIÓN

La vista administrativa de la presente querella se celebró el 29 de abril de 2005.

Asistió la parte querellante Evelyn Morales Vázquez, acompañada de su abogado, Lcdo. José A. Morales Arroyo. La parte querellada, Junta de Directores del Condominio Islabella compareció representada por el Lcdo. Fredeswin Pérez Caballero, quien vino acompañado de Adelinzy Grace Vázquez, secretaria de la Junta. Los Prados Urbanos S en C por A., S.E. compareció representada por Loyda Burgos Espada, supervisora de reclamaciones. También estuvieron presentes Rafael Manrique en representación del titular del apartamento Q-101 Alfredo Carrasquillo; Reuben Pérez Morales, titular del Q-102; Gladys González, titular del R-102; Daisynette Solá, titular del K-202 y Andre Torres Ramírez, titular del K-201.

Antes de comenzar la vista administrativa, la parte querellante expresó su deseo de desistir de la querella respecto a Los Prados Urbanos, toda vez que al momento no es la entidad responsable por los hechos alegados en la querella.

Conforme la prueba desfilada, este departamento formula las siguientes

DETERMINACIONES DE HECHO

1. La parte querellante es titular del apartamento P-202 del Condominio Islabella, localizado en Caguas, Puerto Rico. Advino titular de dicha propiedad mediante la escritura número 178, sobre individualización, liberación y compraventa otorgada el 24 de noviembre de 2003 ante la notaria Charlene De León Guevara.

2. El Condominio Islabella fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante la escritura número 5, sobre Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Islabella otorgada el 10 de abril de 2005 ante el notario Antonio Moreda Toledo.
3. Los Prados Urbanos S en C por A, S.E. es una Sociedad Especial la cual fue la desarrolladora del Proyecto Condominio Islabella y fue el administrador Interino de dicho condominio.
4. Para el mes de octubre de 2004, la parte querellante se percató que alegadamente existían varios apartamentos en el condominio que se encontraban alterando la fachada del mismo. A esos efectos, la parte querellante presentó la querrela de epígrafe el 26 de octubre de 2004.
5. Toda vez que la querrela no indicaba qué apartamentos se encontraban alterando la fachada del condominio y en qué consistía la alegada alteración, este departamento ordenó a la parte querellante enmendar la querrela a esos efectos. Esta gestión fue realizada por la parte querellante el 27 de enero de 2005.
6. Según la parte querellante en su enmienda a la querrela, ésta alegó que un total de 7 titulares se encontraban en violación a la fachada del condominio. Sin embargo, al momento de la vista administrativa las alegaciones por alteraciones de fachada se redujeron a 4 titulares.
7. Los titulares que alegadamente se encontraban alterando la fachada del condominio son los siguientes:
 - a) Apartamentos K-201 y K-202: Cambio de número y eliminación de letra en la puerta de cada apartamento.
 - b) Apartamento R-102: Se cubrió parte del patio con cemento.
 - c) Apartamento P-102: Ampliación de piso de terraza e instalación de rejas.
8. Andre Torres Ramírez y Daisynet Solá son titulares de los apartamentos K-201 y K-202 del condominio Islabella respectivamente. Ambas titulares reemplazaron los números originales que estaban colocados en la puerta de entrada de cada uno de sus apartamentos. Los números originales eran iguales a todos los que tienen los demás apartamentos del condominio, y consistían en un pequeño letrero negro con letras blancas el cual indicaba la letra y el número del apartamento. En su lugar, fueron colocados en cada puerta unos números de metal donde expresaba el número de cada apartamento, pero omitiendo la letra. Ambas titulares realizaron dicho cambio sin realizar consulta alguna a la Junta de Directores o el Consejo de Titulares.
9. Gladys González es titular del apartamento R-102. Dicho apartamento es uno tipo “garden”. Para agosto de 2004 dicha titular construyó en una parte del patio del apartamento, una terraza en cemento y losas de un tamaño 12’ X 12’, dándole continuidad al diseño del piso del balcón. Las losetas utilizadas para realizar dicha terraza son exactamente las mismas que tenía originalmente el balcón del apartamento. No se presentó evidencia que dicha terraza obstruyera el libre fluir de las aguas pluviales en el patio. Dicha titular realizó esta construcción sin realizar consulta alguna con la Junta de Directores o el Consejo de Titulares.

10. Los techos de los edificios del condominio Islabella descargan sus aguas de lluvia en unas alcantarillas pluviales ubicadas al frente de los apartamentos. En los patios de los apartamentos tipo “garden” no discurre ningún tipo de tubería pluvial ni reciben descargas de agua de lluvia a través de tuberías. Esto fue confirmado por Loyda Burgos, quien es supervisora de reclamaciones de la desarrolladora del proyecto.
11. Lillia E. Otero Hernández es titular del apartamento P-102. Dicha titular colocó unas rejas en la entrada de su balcón que sobresalían hacia el patio. Poco tiempo antes de la vista administrativa, dicha titular retiró dichas rejas. Sin embargo, al retirar dichas rejas, se le desprendió el empañetado a las paredes y las moquetas. No se presentó evidencia demostrativa de la construcción de un piso en cemento en el patio de dicho apartamento.

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, 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.

Por otro lado, el artículo 15 de la referida ley establece 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)

(c)

(d) *Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan pronto sea necesario para que no se afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir en su unidad las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su realización.*

(e) *Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio.*

(f)

(g)

(h)

(i)

(j)

Por último, el artículo 38 D de la referida ley también establece igualmente en lo pertinente:

Artículo 38 D. (Enmendado por la Ley núm. 103 del 5 de abril del 2003).

El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) ***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, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.***

(b)

(c)

(d)

(e)

(f)

(g)

- (h)
- (i) **Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, del Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.**
- (j)
- (k)
- (l) *Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares.*”

Examinemos los hechos del presente caso a la luz de las disposiciones legales antes citadas.

Conforme la prueba presentada, las titulares de los apartamentos K-201 y K-202 removieron de sus puertas los letreros que indicaban su número de apartamento. Dichos letreros eran iguales a los de los restantes apartamentos del condominio. En su lugar, colocaron números de un tamaño, color, material y diseño distinto al existente. Ciertamente los números colocados en sus respectivas puertas por estas titulares rompen la uniformidad estética del edificio y constituyen a nuestro juicio una alteración de fachada. La Junta de Directores debe realizar las gestiones para que dichos números sean restituidos al diseño original.

Por otro lado, examinemos lo referente al piso construido en el patio del apartamento R-102. Si analizamos la escritura matriz del condominio Isla Bella, ésta establece en el inciso (c) del dispositivo décimo octavo lo siguiente:

(c) Los patios posteriores existentes en cada edificio y la verja que demarca el perímetro o colindancia del condominio, será elementos comunes limitados para los apartamentos identificados con los números ciento uno (101) y ciento dos (102) de cada uno de los veinticinco (25) edificios que componen el condominio. Dichos apartamentos tendrán el uso exclusivo de tales patios con exclusión de los apartamentos restantes en cada edificio. Tales patios están demarcados y delimitados en los laterales con una verja arquitectónica construida en madera o plástico. La parte trasera con una verja de “cyclone fence” o de bloques, dependiendo de la ubicación del edificio. Los titulares de tales apartamentos podrán sembrar gramas, arbustos y árboles. No obstante, no podrán construir estructuras, pisos o techos en dichos patios, pues estos reciben las aguas o descargas pluviales de cada edificio, por lo que no se podrán construir obras permanentes que obstruyan el flujo o paso natural de las aguas.(énfasis nuestro)

Hemos examinado detenidamente la prueba demostrativa presentada sobre la construcción de la terraza. De la misma debemos concluir que la terraza construida no es una alteración de fachada. A nuestro juicio, dicha terraza no altera el conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio. Tan es así que la titular del apartamento R-

102 tomó la precaución de utilizar la misma losa que tiene originalmente el balcón, dándole continuidad al diseño del piso.

Teniendo claro que dicho piso o terraza no constituye una alteración de fachada, debemos determinar si la construcción de dicha terraza constituye una violación a la escritura matriz del condominio Islabella.

De un análisis de las disposiciones de la escritura matriz antes mencionadas, se desprende que no se podrán construir estructuras, pisos o techos en dichos patios. Sin embargo, no debemos ver aisladamente dicha disposición. Si leemos esta prohibición de manera integrada, es forzoso colegir que la intención de la prohibición es cuando dichas obras de alguna manera obstruyan el flujo o paso natural de las aguas. La parte querellante no presentó prueba que ésta fuera la situación en el patio del apartamento R-102, limitándose a alegar que la construcción del piso constituía una alteración de fachada y posteriormente alegando que ésta estaba en contra de lo dispuesto la escritura matriz del condominio. Por el contrario, la parte querellada a través del testimonio de la Sra. Burgos, estableció que no se obstruía el paso de las aguas por la construcción del piso en sólo parte del patio de dicho apartamento. En virtud de lo anterior, entendemos que el piso construido en dicho apartamento no violenta ninguna disposición de la escritura matriz, por lo que es improcedente la reclamación de la parte querellante sobre este particular.

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 veinte (20) días a partir de la notificación de la presente resolución, la parte querellada, Junta de Directores del Condominio Islabella realizará las gestiones necesarias para que cesen permanentemente las violaciones a la fachada del edificio, mencionadas en la determinación de hechos número 6 (a) de esta resolución y se restituya la fachada a su estado original. Igualmente, tomará las medidas para que el titular del apartamento P-102 repare los daños causados a las paredes y mochetas exteriores del edificio y restituya los mismos a su estado original.

Se desestima la querrela respecto a Los Prados Urbanos S en C por A, S.E.

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 4 de mayo de 2005.**

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

AGP/NGA/ESB/PJG
REMITIDO POR CORREO _____