

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
Fax 725-7406

QUERELLANTE	QUERELLA NÚMERO
FERNANDO FIGUEROA FELICIANO	100026594
QUERELLADO	SOBRE
CONSEJO DE TITULARES COND. SANDY HILLS	LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

El Departamento celebró una vista administrativa de la querella de epígrafe el 19 de mayo de 2005. Comparecieron a la misma el querellante y su representante legal, la licenciada Iris Romero. En representación de la parte querellada, comparecieron el señor Sunil Sengupta, Presidente de la Junta de Directores del Condominio Sandy Hills y el señor Larry Parnoff, Vice-presidente de la Junta.

Conforme la prueba presentada ante este Departamento se formulan las siguientes

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El querellante es titular de los apartamentos 15 A-II y 15 H- II del Condominio Sandy Hills ubicado en Luquillo, Puerto Rico, desde el 14 de octubre de 1999. Cuando el querellante adquirió dichos apartamentos los mismos estaban unidos y tenían una sola puerta de acceso al pasillo del Piso 15. El titular de dichos apartamentos había cerrado parte del pasillo del piso 15 con una pared de “gybsum board”; dicha área tiene una medida de aproximadamente de 3 x 3 pies.

2. Según la Escritura Matriz del Condominio Sandy Hills, dicha área es común limitada para los titulares del piso 15. El cierre escrito en el inciso anterior no impide que los titulares del piso 15 tengan acceso a alguna ventana, puerta o escalera. Además, el querellante se encarga del mantenimiento de dicha área.

3. Según la Escritura Matriz del Condominio, el apartamento 15 A-II es un estudio y el apartamento 15 H-II tiene un cuarto. El cierre en controversia permite que el querellante goce de un apartamento con dos cuartos completos.

4. El Presidente anterior de la Junta de Directores radicó una demanda contra el querellante para que eliminara la pared de “gybsum board”, aquí en controversia. Sin embargo, posteriormente el Consejo de Titulares eligió la Junta de Directores actual y ésta última determinó retirar la demanda.

5. El 26 de octubre de 2004, la Junta de Directores del Condominio Sandy Hills convocó una asamblea ordinaria del Consejo de Titulares para el 13 de noviembre de 2004, en primera convocatoria o el 14 de noviembre de 2004, en segunda convocatoria.

6. La agenda de dicha asamblea de titulares incluyó los siguientes asuntos:
- a. Aprobación de Minutas de las asambleas del 28 de octubre de 2003 y 25 de enero de 2004;
 - b. Adoptar el remplazo futuro de
 - aa) ventanas de guillotina en PVC o aluminio,
 - bb) rejas de balcones en PVC o aluminio,
 - cc) puertas corredizas en PVC o aluminio y el modelo a ser utilizado, y
 - dd) tormenteras (tipo y color);
 - c. Aprobación del presupuesto de 1 de julio de 2004 al 30 de junio de 2005;
 - d. Elección de nueva Junta de Directores;
 - e. Enmienda a los “By-Laws” conforme a la nueva Ley de Condominios;
 - f. Considerar para aceptar o denegar la extensión de rejas hasta el techo en los balcones y extensión de rejas que actualmente están ocupando áreas comunes en los pasillos;
 - g. Ratificar la construcción de los contenedores de desperdicios sólidos;
 - h. Ratificar la construcción de la estructura que alberga los motores de la piscina;
 - i. Considerar la construcción de las facilidades de “BBQ”;
 - j. Asuntos nuevos.

7. El 14 de noviembre de 2004, el Consejo de Titulares del Condominio Sandy Hills celebró su asamblea ordinaria anual.

8. Durante dicha asamblea, el querellante voluntariamente solicitó al Consejo de Titulares que le permitieran dejar la pared de “gypsum board” que había colocado el dueño anterior de los apartamentos 15 A-II y 15 H-II; como consecuencia se había cerrado parte del pasillo del piso 15 y creado una sola entrada para ambos apartamentos. La votación fue de 20 titulares a favor de la solicitud del querellante y 25 titulares en contra.

9. La parte querellada no puso este Departamento en posición de conocer si alguno de los titulares del Piso 15 se opuso al cierre en controversia.

10. El 13 de octubre de 2004, el querellante radicó la reclamación de epígrafe impugnando el acuerdo que tomó el Consejo de Titulares de no permitirle mantener la pared de gybsum board” en controversia.

CONCLUSIONES DE DERECHO

El artículo 42 de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada y la sección 26 del Reglamento Sobre Condominios, 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 A de la Ley de Condominios, supra, establece la frecuencia y modo de convocar las asambleas del Consejo de Titulares. Según dicho artículo, la convocatoria de una asamblea “estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará **los asuntos a tratar** (énfasis nuestro) y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a estos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento”.

Según los hechos presentados ante nos, la autorización que solicitó el querellante para mantener cerrada parte del pasillo del piso 15 con una pared de “gypsum board” no fue incluida en la convocatoria de la asamblea ordinaria del 14 de noviembre de 2004. Todos los titulares del Condominio Sandy Hills tenían que haber sido notificados previamente de la solicitud del querellante. Una vez notificados de dicho asunto, quedaba a discreción de los titulares asistir o no a la asamblea para opinar sobre el mismo. Ante tal situación, hemos determinado que la decisión que el Consejo de Titulares tomó sobre dicha solicitud es una contraria a las disposiciones de la Ley de Condominio, supra.

Además, la Junta de Directores del Condominio Sandy Hills no puede actuar en contra de sus propios actos. La Junta anterior del condominio había instado una demanda contra el querellante por razón de la pared de “gybsum board” aquí en controversia. Posteriormente, luego de elegir la actual Junta de Directores, ésta determinó retirar dicha demanda. Al momento de retirar dicha demanda, la Junta de Directores estaba ratificando la existencia de la pared en controversia. Determinar lo contrario sería un acto de mala fe por parte de la Junta de Directores.

El artículo 16 de la Ley de Condominios, supra. dispone lo siguiente sobre las obras a realizarse en los elementos comunes:

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscaban el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Este Departamento ha determinado que según la Ley de Condominios, supra, los únicos titulares que podían oponerse al cierre en controversia son los titulares del Piso 15. La parte querellada no puso al DACO en posición de conocer si algún titular del Piso 15 objetó dicho cierre.

Por los fundamentos antes expuestos, el DACO ha resuelto que la pared de “gybsum board” ubicada al final del pasillo del Piso 15 de la Torre Oeste del Condominio Sandy Hills debe permanecer intacta. La Junta de Directores no deberá intervenir en adelante con el querellante u otro titular futuro de los apartamentos 15 A-II y 15 H-II con respecto a la existencia de la pared aquí en controversia.

El querellante se beneficia de la pared de “gybsum board” y el área de pasillo que tiene cerrada. Al presente, el querellante goza de un apartamento con dos cuartos amplios en vez de tener un apartamento estudio y un apartamento de un cuarto. Ante tal situación, procede imponer una cuota especial al querellante según lo provisto por el artículo 38, inciso (j) de la Ley de Condominios, supra. El Consejo de Titulares por mayoría determinará la cuantía de la cuota especial.

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 DECLARA NULA la determinación que hizo el Consejo de Titulares del Condominio Sandy Hills a los efectos de no permitir la existencia de la pared de “gypsum board” que ubica en la parte final del pasillo del Piso 15 de la Torre Oeste.

Se ordena a la Junta de Directores del Condominio Sandy Hills que no intervenga en adelante con el querellante u otro titular del apartamento 15 A-II y 15 H- II por razón de la pared de “gybsum board” en controversia.

Se ordena a la Junta de Directores que en su próxima asamblea de titulares lleve a la consideración del Consejo de Titulares la cantidad que se fijará al querellante como cuota especial; la misma deberá ser pagada de forma prospectiva, a partir de la notificación de la presente resolución.

Se apercibe a las 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 **22 de julio de 2005.**

Lcda. Noema Giralt Armada
Directora
Regional de San Juan

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora

