

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

FLORA CEPEDA FIGUEROA

vs.

QUERELLADO

JUNTA DE DIRECTORES DEL
CONDOMINIO BAHIA A

QUERELLA NUMERO

100031770

SOBRE

LEY DE CONDOMINIOS

RESOLUCIÓN

La vista administrativa de la querella de epígrafe se celebró el 11 de junio de 2007. Compareció la parte querellante, Flora Cepeda Figueroa, por derecho propio y acompañada de su hija, María de Lourdes Nieves. La Junta de Directores del Condominio Bahía A No compareció a pesar de haber sido debidamente citada. Estuvo presente, Israel Hernández Dávila, en representación de Hortensia Dávila, titular del apartamento 1314. También estuvo presente Amelia Lorenzana, titular del apartamento 1414.

Conforme a la prueba que obra en el expediente y las alegaciones de la querella, se formulan las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHO

1. La parte querellante, Flora Cepeda es titular del apartamento 1214 del condominio Bahía A, ubicado en San Juan Puerto Rico. Adquirió dicha propiedad mediante escritura número 44, sobre compraventa otorgada el 10 de marzo de 1971 ante el notario Luis Fernández Ramírez.
2. El condominio Bahía A está sometido al régimen de Propiedad Horizontal.
3. Desde el mes de junio 2005, la parte querellante le está reclamando a la parte querellada por una serie de filtraciones que existen en su apartamento, las cuales provienen del apartamento 1414, ocasionando que toda la loza de su baño se haya despegado.

4. Mediante carta con fecha de 14 de marzo de 2006, la parte querellante le reclamó a la Junta de Directores del condominio a través de su presidente, la corrección de las filtraciones que padecía su apartamento.
5. El 16 de febrero de 2007, personal técnico de este departamento realizó una inspección conjunta del apartamento de la parte querellante. A la misma fueron citados los titulares de los apartamentos 1314 y 1414, para verificar el origen de las filtraciones. Durante la misma pudo constatar las filtraciones alegadas por la parte querellante y se determinó que las mismas procedían del baño del apartamento 1414 por un tubo oxidado y un tarugo de madera en uno de los tubos de agua potable.

CONCLUSIONES DE DERECHO

Son de aplicación al presente caso las disposiciones de los artículos 42 y 48 de la Ley de Condominios, Ley número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq.*, 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.

Igualmente, la sección 26 del Reglamento sobre Condominios, creado al amparo de la misma ley establece en cuanto a la jurisdicción de este Departamento:

SECCIÓN 26: JURISDICCIÓN DEL DEPARTAMENTO

Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión 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, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.

El Departamento no tendrá jurisdicción para entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderán atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares.

El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. Igualmente carecerá de jurisdicción en aquellos condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querrela sea interpuesta por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.

*También quedará excluido de la jurisdicción del Departamento, toda reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula contenida en la escritura matriz o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad. **Igualmente quedan excluidos las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entable reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio.** La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.*

La prueba que obra en el expediente demostró que lo que se está reclamando es la solución de un problema causado por actuaciones u omisiones de un solo titular sobre unas alegadas filtraciones que afectan el apartamento de la parte querellante y cuyo origen son el apartamento 1414, que queda dos pisos encima del de la parte querellante. Dada esta circunstancia, procede la desestimación de la querrela por carecer el Departamento de jurisdicción para entender en la misma. Las reclamaciones de un titular contra otro titular, o de la Junta de Directores contra uno o varios titulares, son de jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia y no del Departamento de Asuntos del Consumidor. El foro indicado para que la parte querellante inste su reclamación contra el titular del apartamento superior para que este efectúe las reparaciones correspondientes, es el Tribunal de Primera Instancia.

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 querrela y se dispone su cierre y archivo, sin perjuicio de que la parte querellante inste su acción en el foro judicial.

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 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 apercebimientos 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 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 junio de 2007**.

Lcdo. Pedro Juan González Rodríguez
Juez Administrativo

CERTIFICO que en esta misma fecha se archivó en Autos copia de la presente Resolución y haber enviado copia de este documento a las siguientes personas:

FLORA CEPEDA FIGUEROA
CONDominio BAHIA A
APTO. 1214
AVE. LAS PALMAS
SAN JUAN, PR 00907

JUNTA DE DIRECTORES DEL
CONDominio BAHIA A
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
PDA 15
AVE. LAS PALMAS
SAN JUAN, PR 00907

AMELIA LORENZANA COLLAZO
CONDominio BAHIA A
APTO. 1414
SAN JUAN, PR 00907

HORTENSIA DAVILA
CONDominio BAHIA A
APTO. 1314
SAN JUAN, PR 00907

FIRMA