

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO



Regional de San Juan, Apartado 41059 Estación Minillas San Juan, PR 00940-1059

PARTE QUERELLANTE
MARA MALDONADO LOPEZ

Vs.

PARTE QUERELLADA
JUNTA DE DIRECTORES COND. LA
CIMA DE TORRIMAR

QUERELLA NÚM. SJ0013565

SOBRE:

CONDOMINIO

RESOLUCIÓN

En el presente caso se citó a las partes a comparecer a una vista administrativa a celebrarse el 3 de febrero de 2015. En esta fecha se le ordenó a la querellante que en el término de veinte días contestase la moción de desestimación que presentara el Lcdo. Rivera Ruiz en representación de la parte querellada. Al presente la querellante no ha cumplido con nuestra orden y no ha replicado la moción de desestimación, por lo que procedemos a resolver la misma sin el beneficio de su comparecencia.

DETERMINACIONES DE HECHO:

1. La querellante es titular del apartamento 1101 del Condominio La Cima de Torrimar mediante escritura de Individualización y Compraventa otorgada ante la notaria Nancy Berríos Díaz el 30 de enero de 2006.
2. El 19 de junio de 2014 la querellante presentó la presente reclamación alegando que los residentes del apartamento superior al suyo, número 1201, ocasionan ruidos que le son molestos.
3. La querellante en varias ocasiones se ha tenido que comunicar con la caseta de seguridad del Condominios La Cima de Torrimar para que el guardia llame y/o interveiga con los residentes del apartamento 1201.
4. La querellante se ha visto afectada por los ruidos que ocasionan los residentes y/o visitantes del apartamento 1201 en altas horas de la noche y la madrugada.
5. A pesar de que son los inquilinos del apartamento 1201 quienes le ocasionan molestias a la querellante, ésta nunca se ha dirigido a ellos ni ha presentado una reclamación en su contra en el Tribunal de Primera Instancia.

6. El 12 de enero de 2012 tanto la querellante como los residentes del apartamento 1201 fueron citados por la Junta de Directores a una reunión del Comité de Conciliación para intentar llegar a un acuerdo entre ambos residentes.
7. La reunión fue grabada y la querellante ha solicitado copia de la grabación. También solicitó copia de cualquier carta enviada por la Junta de Directores a los titulares y/o residentes del apartamento 1201.
8. Posteriormente, la querellante recibió comunicación de la administración notificándole que no realizarían más llamadas desde la caseta del guardia a los residentes del apartamento 1201 luego de las 10:00 de la noche por instrucciones de los residentes.
9. A pesar de indicar que los ruidos continua, la querellante se niega a entablar acción alguna contra los residentes del apartamento 1201.

Examinadas las anteriores determinaciones de hecho, este Departamento adopta las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

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. Secs. 1291 y siguientes, 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.

El Art. 15 de la citada ley dispone

El uso y disfrute de cada apartamiento 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 apartamiento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo escritura a que se refiere el Artículo 2.

(b) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos. (Citas omitidas).

Por otra parte el Art. 42 dispone, en lo pertinente,

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de primera instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

La reclamación de la querellante va dirigida a actuaciones de los ocupantes del apartamento superior al suyo. Si bien la ley dictamina que la Junta de Directores debe velar por el cumplimiento de la ley y el reglamento, lo cierto es que ya han hecho lo posible para que el titular del apartamento superior cese los ruidos molestos. Nos encontramos ante una reclamación entre vecinos para lo cual la querellante debe acudir al Tribunal de Primera Instancia, foro con jurisdicción para atender la controversia.

En cuanto a los documentos y grabación solicitados, como titular la querellante tiene derecho a que los mismos le sean entregados. La Junta de Directores deberá entregar a la querellante copia de la grabación de la reunión del Comité de Conciliación y las cartas remitidas a los titulares y/o residentes del apartamento 1201.

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 ha lugar la querella de epígrafe, de forma parcial. Dentro del término de veinte días contados a partir de la notificación de la presente querella, la parte querellada deberá entregar a la querellante copia de la grabación de la reunión con el Comité de Conciliación y de las cartas remitidas a los titulares o residentes del apartamento 1201.

En cuanto a las demás alegaciones, se desestima la querella. La querellante deberá acudir al Tribunal para entablar la acción correspondiente contra el titular y los ocupantes del apartamento 1201.

Se apercibe a la parte querellada que de no cumplir con lo ordenado, el Departamento de Asuntos del Consumidor le podrá imponer una multa administrativa de hasta diez mil dólares (\$10,000.00) y 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. Este Departamento solicitará el auxilio del Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la misma y la parte querellada podrá venir obligada a responder por los gastos legales en los que incurra esta Agencia, los cuales se solicitarán del Juez en su Sentencia.

La parte querellante notificará a este Departamento por escrito, si la parte querellada cumple lo ordenado para proceder al el cierre y archivo del caso. Igualmente, notificará por escrito si no cumple para procederse conforme a derecho.

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. **La reconsideración deberá ser enviada o entregada a la Oficina Regional de San Juan de este Departamento, localizada en el Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Edificio Norte, P.O. Box 41059, San Juan, Puerto Rico 00940-1059 y ser recibida en o antes del término antes especificado.** 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 apercibimientos se computan basados en 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 solicitud de reconsideración deberá ser enviada a la(s) otra(s) parte(s) por correo, y certificar dicha gestión. De la parte solicitante no cumplir con lo aquí especificado, 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 16 de octubre de 2015.



Lcda. Christine Auger Pinzón
Juez Administrativo

NA/MD/MAA/PJG/CAP

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO



Regional de San Juan, Apartado 41059 Estación Minillas San Juan, PR 00940-1059

PARTE QUERELLANTE
MARA MALDONADO LOPEZ

Vs.

PARTE QUERELLADA
JUNTA DE DIRECTORES COND. LA
CIMA DE TORRIMAR

QUERELLA NÚM. SJ0013565

SOBRE:

CONDOMINIO

NOTIFICACIÓN

OCT 19 2015

REMITIDO POR CORREO

CERTIFICO que en esta misma fecha se archivó en Autos copia del presente documento y haber enviado copia a las siguientes personas

MARA MALDONADO LOPEZ
COND. LA CIMA DE TORRIMAR APT 1101
CARRETERA 933 #14
GUAYNABO, PR 00969

JUNTA DE DIRECTORES
COND. LA CIMA DE TORRIMAR
APTO. 1101
14 CARR. 833
GUAYNABO, PR 00969

LCDO. ROBERTO RIVERA RUIZ
PO BOX 10972
SAN JUAN, PR 00922-0972

FIRMA *mcolón*