

FILTRACIONES Y RESPONSABILIDAD

Por Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
www.lcdoriveraruiz.com

Un problema común en los condominios son las filtraciones, especialmente en los que llevan varios años de construidos. Estas pueden afectar tanto áreas comunes como privadas. La responsabilidad caerá sobre quien ocasione las mismas. Si la filtración proviene de un área común le corresponde a la Junta de Directores repararla, si la filtración proviene de un área privada el arreglo le corresponde al titular que la ocasionó.

La responsabilidad de la Junta de Directores deriva del Artículo 53 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, según enmendada. Este artículo trata todas las facultades y deberes de la Junta de Directores, de los cuales surgen los siguientes:

“ ...

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y 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.

...

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias, conforme dispone el presupuesto anual aprobado por el Consejo de Titulares y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias previa aprobación del Consejo de Titulares.

...”

En cuanto a las obligaciones de los titulares, el Artículo 39 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, se indica lo siguiente:

“El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

a) ...

b) 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 Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como, "Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho", y cualquier otro remedio en equidad. La Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley.

1) ...

...

4) 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 sean necesarias 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 apartamento las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su realización.

En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia que requiera del acceso inmediato al apartamento para realizar obras de mitigación o reparación y no sea posible localizar al titular u ocupante del apartamento para que autorice el acceso al mismo, la Junta de Directores tendrá facultad para autorizar la entrada del personal necesario para remediar dicha situación. Para propósitos de este Artículo, se entenderá por situación de emergencia o urgencia, aquellas que requieran de obras de mitigación o reparación para evitar daños mayores a la propiedad del titular, al inmueble o la propiedad de los restantes titulares o que ponga en peligro la vida y salud de titulares y/o terceros. Cuando sea necesario el acceso al interior de un apartamento y no haya sido posible contactar al titular u ocupante, a pesar de haber realizado las gestiones necesarias para contactarlo, se levantará un acta recogiendo las circunstancias que dieron paso a la intervención y un recuento de lo acontecido.

Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador tengan que intervenir para la detección de una filtración o problema que esté afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y surja de la investigación que el problema proviene de un apartamento, el titular

de dicha unidad tendrá que rembolsar los gastos en que incurra el condominio para su reparación. Estos gastos pasarán a formar parte de la próxima cuota de mantenimiento, de forma que, de no pagarse el gasto junto con esta, la totalidad de la deuda será considerada como un plazo en atraso. El monto del gasto será notificado inmediatamente al titular.

...

9) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignen en esta Ley, en la escritura y en el reglamento.

..."

Como puede apreciarse, uno de los deberes de la Junta de Directores es velar por los elementos comunes generales y la obligación de los titulares es mantener en buen estado su apartamento y no perturbar a los demás titulares con sus acciones u omisiones, conforme a los principios enumerados en el Artículo 39.

Cuando un titular notifica a la Junta de Directores que tiene un problema de filtración la responsabilidad de la Junta de Directores es contratar a aquellos peritos que puedan determinar, a ciencia cierta, la procedencia de la filtración. En la mayor parte de los casos sería un plomero. Esto se debe hacer de una forma expedita.

Una vez se determina la procedencia de la filtración, se puede determinar si la misma proviene de un elemento común general o de un elemento privado perteneciente a un titular. En el primer caso correspondería a la Junta de Directores llevar a cabo la reparación del área común inmediatamente. En caso de que la filtración provenga de un área privada de un titular, la Junta de Directores tiene que notificar su hallazgo, tanto al titular del apartamento en el que se produce la filtración, como a los titulares que sufren por la misma.

Bajo la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, se incluyó que si se determina que la filtración proviene de un elemento privado, el titular es responsable de los gastos en que incurra el condominio para detectar la filtración. Inclusive se indica que si el condominio realiza la reparación, el titular tendrá "que rembolsar los gastos en que incurra el condominio para su reparación. Estos gastos pasarán a formar parte de la próxima cuota de mantenimiento, así que de no pagarse el gasto junto con esta, la totalidad de la deuda será considerada como un plazo en atraso. El monto del gasto será notificado inmediatamente al titular."

Al determinarse que la filtración proviene de un área privada, la acción a seguir le corresponde a los titulares afectados. El Artículo 39 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, impone una responsabilidad a los titulares de hacer las obras de mantenimiento y reparación en sus apartamentos de forma que no se perturbe el

uso y goce legítimo de los demás titulares. La responsabilidad primaria de hacer la reparación, cuando se trata de un elemento privado, es del titular. La Junta de Directores no está obligada a realizar la reparación, pero en caso de hacerlo, podrá cobrarle el gasto al titular.

Ante esta situación es importante que, si el titular afectado hace cualquier tipo de reclamación al condominio por los daños que esté sufriendo, se debe referir el asunto inmediatamente al seguro del condominio. Se debe documentar todo lo sucedido para una posible reclamación en un futuro.