

LA JUNTA NO TIENE QUE INTERVENIR EN PROBLEMAS ENTRE TITULARES

Por Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Es común que los titulares acudan a la oficina de administración en busca de ayuda porque tienen problemas con un vecino. Estos problemas pueden ser desde que el perro no los deja dormir, que ponen la música a un volumen insoportable, que tienen el aire acondicionado prendido 24/7 y esto produce condensación en su apartamento, etc.

Estas quejas son traídas a la atención del administrador casi todos los días, el problema es que el administrador, la Junta de Directores y el titular desconocen cómo deben actuar ante esta situación y cuál es la responsabilidad de cada uno.

En la anterior Ley de Condominios, Ley 104-1958, estaba el Artículo 1-A que en cuanto al disfrute de la propiedad, decía lo siguiente:

“El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.”

De la forma que estaba redactado ese artículo aparentaba que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador eran responsables de velar por la felicidad y tranquilidad de cada titular. La frase que abonaba a esto decía que su "deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento."

La realidad es que a lo que se refería esa frase es el disfrute en relación con los elementos comunes. Un ejemplo de esto sería una filtración que afecte con relación a los apartamentos privados. Por ejemplo, una filtración que proviene de un área común afecta el disfrute de la propiedad de un titular. Esto es responsabilidad del Consejo de Titulares y la Junta de Directores de resolverlo.

Esa frase traía confusión y muchos la interpretaban como que era responsabilidad de la Junta de Directores y el administrador intervenir cuando, por ejemplo, con un titular que hacía ruidos innecesarios que molestaba a sus vecinos.

En la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, el equivalente al Artículo 1-A es el Artículo 2 y en éste se eliminó esa frase para no crear más confusión. La nueva redacción lee como sigue:

"Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble

sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios que más adelante se establecen.

El titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho." (Énfasis suplido)

Pueden apreciar que en el párrafo ennegrecido ya no existe la oración sobre velar por el disfrute de la propiedad. La Ley de Condominios, tanto anterior como actual, impone una responsabilidad a la Junta de Directores y al Consejo de Titulares de velar por el buen funcionamiento del régimen y sus elementos comunes. El eliminar esta oración no cambia la responsabilidad que tienen estos entes para con los elementos comunes generales.

El Artículo 39 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, se refiere a las obligaciones de los titulares. En la ley anterior esto era el Artículo 15. Prácticamente son las normas de convivencia de la Ley de Condominios de Puerto Rico. Este artículo tiene un listado con el cual los titulares deben cumplir, pero antes del listado establece lo siguiente:

"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."

Como pueden apreciar este artículo establece que cuando un titular no cumple con su deber ante la ley y afecta a otro titular, es éste quien debe llevar la acción que corresponda contra el titular o vecino que lo está afectando.

El principio general es que a la Junta de Directores, así como a la administración, solo le compete intervenir en casos donde se afecten elementos comunes generales, ya que ésta es su responsabilidad.

Cuando un titular acude a la oficina de administración a solicitar ayuda porque el perro del vecino ladra mucho o tiene mal olor, el administrador le puede enviar una carta al titular

para informarle sobre la queja y solicitarle que tome las medidas necesarias. Su responsabilidad llega hasta ahí, al igual que la de la Junta de Directores. Se le debe explicar al titular que si esta comunicación no funciona será su responsabilidad resolver el problema directamente con su vecino. Esto es algo que nadie quiere escuchar ni entender. Nadie quiere enfrentar a sus vecinos, ni tener problemas con ellos, por lo que le exigen al administrador o la Junta de Directores que se hagan cargo del asunto.

Los titulares afectados alegarán que la conducta del titular es una violación al reglamento y por lo tanto le toca a la Junta de Directores o al Agente Administrador resolverlo. Esto no es correcto por que solo las violaciones que afectan elementos comunes le toca a ellos atenderla Solo procede la intervención limitada que ya explicamos. En los condominios donde se ha aprobado la imposición de multas se exige que se le impongan multas al titular que está incurriendo en la conducta impropia. Si se incurre en una violación al reglamento procede que se imponga la multa, aunque con esto no necesariamente se resolverá el problema.

Los titulares tienen una solución efectiva y rápida, ésta es presentar una querrela ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Investigaciones, bajo la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, Ley 140-1974, conocida comúnmente como Ley 140. Es tan sencillo como acudir al tribunal y pedirle al alguacil que le provea un formulario de querrela de Ley 140, llenarlo y entregárselo. El juez lo verá, escuchará lo que tenga que decir y lo citará a una vista para dilucidar el problema con su vecino. El titular no necesitará contratar abogado, ni tendrá que diligenciar la citación, ya que los alguaciles se encargarán de citar a su vecino. El asunto se debería poder resolver en menos de un mes.

Muchas veces los titulares optan por evitar la confrontación con su vecino. Si la Junta de Directores decidiera ser quien acuda al tribunal, no lo puede hacer por el mecanismo de la Ley 140 y tendría que utilizar uno que conllevaría costos y más tiempo. De todos modos, la confrontación será inevitable ya que el titular que se queja tendrá que sentarse a testificar en contra de su vecino. En una ocasión una Junta de Directores accedió a llevar el caso, por lo que radiqué una petición de interdicto. El día de la vista, el titular que se quejaba, para no enfrentar a su vecino, decidió no ir como testigo. El resultado fue que se desestimó la demanda ya que no teníamos prueba. Quien único puede testificar en este tipo de caso es el titular afectado.

El administrador y la Junta de Directores tienen ya suficientes problemas atendiendo los asuntos de las áreas comunes, para que tengan que atender situaciones personales de los titulares. La solución a esos problemas esta en sus manos.

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

www.lcdoriveraruiz.com

(787) 603-3047

lcdoriveraruiz@yahoo.com