

¿CUÁNDO SE PUEDEN SUSPENDER LOS SERVICIOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD?

Antes de comenzar a contestar esta pregunta debo aclarar que se pueden suspender servicios adicionales a los de agua y electricidad. En el Artículo 38 de la Ley de Condominios indica que se pueden suspender los servicios “de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos”. Mientras que en el Artículo 39 se indica que se pueden suspender los servicios “de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, vídeo y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble.” Como pueden ver el último es más abarcador que el primero. Lo importante de esto es que no es solo el agua y la electricidad los que se pueden suspender.

Para saber cuándo se pueden suspender los servicios de agua y electricidad es necesario entrar a discutir los Artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios, así como la enmienda que sufrió el último mediante la Ley Núm. 50 de 4 de agosto de 2009. La que trata sobre los cortes en los fines de semanas y días feriados.

El Artículo 38 de la Ley de Condominios trata sobre el Consejo de Titulares y los poderes que le otorga la ley a éste. En el inciso (i) de dicho artículo se indica lo siguiente:

“(i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se sirven gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado. Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.”

En este inciso se le da el poder al Consejo de Titulares, no a la Junta de Directores, a ordenar la suspensión de los servicios ante la falta de pago de dos (2) plazos o más.

En el Artículo 39 de la Ley de Condominios, que trata sobre la morosidad, se indica lo siguiente:

“Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta Ley requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además, la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, vídeo y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal.” (Este párrafo es antes de la enmienda de la Ley 50)

De este párrafo surge claramente que la Junta de Directores puede suspender los servicios cuando un titular adeude tres (3) plazos o más.

Queda claro que el Consejo de Titulares puede ordenar la suspensión de los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos mientras que la Junta de Directores puede ordenar la suspensión de los servicios a la falta de pago de tres (3) plazos, sin mediar orden del Consejo de Titulares.

Es un error referirse a los pagos de las cuotas de mantenimiento como mensualidades o pago por meses cuando conforme a la Ley de Condominios se llaman plazos. La diferencia, aunque parezca esto una tontería, es grande. En el Artículo 8 del Código Civil de Puerto Rico se indica que los meses son treinta (30) días. Un plazo vence en la fecha que se determine en el Reglamento del Condominio, no necesariamente son treinta (30) días. En la mayoría de los reglamentos se establece que el plazo para el pago de la cuota de mantenimiento vence el día primero del mes. Esto implica que el día dos (2) del mes, ya el plazo para el pago de la cuota está vencido, independientemente de los días de gracia que se den en el Reglamento para pagar la cuota sin la imposición de recargos. Entonces si una persona no paga el plazo correspondiente a mayo y no paga tampoco el correspondiente a junio ya el día 2 de junio se le pudieran suspender los servicios. Solamente habrían transcurrido treinta y dos (32) días. Si habláramos de meses habría que esperar sesenta (60) días, el equivalente a dos (2) meses, para suspender los servicios. Esto es tomando en cuenta que el Consejo de Titulares haya ordenado la suspensión de servicios en dos (2) plazos.

El Consejo de Titulares puede ordenar la suspensión de los servicios en dos (2) plazos mediante acuerdo en una asamblea debidamente convocada conforme a la Ley de Condominios o por aprobación de enmienda al Reglamento del condominio donde

se autorice a la Junta de Directores para que puedan suspender los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos. Hay personas que interpretan el Artículo 38 (i) como que la Junta de Directores solamente puede suspender los servicios en dos (2) plazos si así está dispuesto en el Reglamento del Condominio, yo difiero de esto. Ellos se basan en que dicho artículo indica que el corte se hará “según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento”.

Hay que distinguir entre lo que es un procedimiento y lo que es una autorización o mandato. El procedimiento a utilizarse al momento del corte de servicios nada tiene que ver con que si se puede llevar a cabo a los dos (2) o tres (3) plazos vencidos sino cómo se hace. Esto podría ser que tenga que mediar una notificación previa con cierto número de días, por ejemplo. Procedimiento no es igual a autorización o mandato.

La Ley de Condominios es muy clara cuando quiere que algo conste en el Reglamento. El Artículo 37 de la misma indica qué asuntos se deben tratar en el mismo. En ninguno de sus incisos establece que este tipo de corte debe incluirse. Ahora en el inciso (j) del Artículo 38 se indica que para que la Junta de Directores pueda imponer multas esto debe constar en el Reglamento. El mismo lee como sigue:

“(j) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares (\$100.00) por cada violación.”

En el Artículo 39 cuando se habla del cargo por mora de diez por ciento (10%) indica lo siguiente:

“El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad.”

Cuando la Ley de Condominios quiere que algo conste en el Reglamento así lo expresa. Nótese que en el Artículo 38 (i) no indica que para autorizar el corte a los dos (2) plazos debe constar en el Reglamento, o que la Junta de Directores podrá efectuar la suspensión de los servicios al vencimiento de los dos (2) plazos mediante autorización expresa en el Reglamento.

Para que la Junta de Directores pueda suspender los servicios a los dos (2) plazos basta con que el Consejo de Titulares apruebe en una asamblea una resolución que puede leer como sigue: “Se emite una orden a los miembros de la Junta de Directores, tanto presente como futuras, que a cualquier titular que adeude dos (2) o más plazos de sus cuotas de mantenimiento se le suspendan los servicios.”

El Artículo 38 (i) lo único que exige para que se puedan cortar los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos es que el Consejo de Titulares lo ordene. Este puede

emitir ordenes a la Junta de Directores mediante acuerdos en asambleas, sin necesidad de llevarlos a un Reglamento.

Muchas personas creen que ahora no se pueden suspender los servicios durante fines de semanas y días feriado conforme a la enmienda al Artículo 39 mediante la Ley Núm. 50 del 4 de agosto de 2009. Esto no es correcto.

Veamos como quedó redactado el párrafo enmendado mediante esta ley que lee ahora como sigue:

*“Aquellos titulares que adeuden tres (3) o mas plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta ley requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. **No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.**”*

La ley lo que indica ahora es que si no media una notificación escrita al titular con por lo menos quince (15) días de antelación a la fecha de la suspensión de los servicios no se le podrán suspender los servicios días feriados ni fines de semana. O sea que si se les notifica cumpliendo con los requisitos que establece la ley ahora, sí se puede suspender los servicios fines de semanas o días feriados.

Este requisito de notificación solamente se exige para el corte durante fines de semana y días feriados. ¿A caso esto implica que se pueden suspender los servicios durante días de la semana, sin necesidad de notificar por correo certificado con acuse de recibo?

Personalmente entiendo que el requisito de notificar por correo certificado con acuse de recibo no resuelve nada, pues sabemos que los titulares no buscan sus cartas y se reciben devuelta a la administración. Mi recomendación para notificar la intención de suspender servicios es que se haga mediante certificación de envío (“certificate of mailing”) lo cual sale mucho más económico que el correo certificado y la persona no tiene que ir al correo a buscar su carta. Mediante este método se tendrá

evidencia de que se envió un aviso de intención de cortar los servicios. Adicional a esto se le debe entregar en el apartamento. Queda claro que si quieren poder cortar durante fines de semana o días feriados tienen que hacerlo con quince (15) días de anticipación y por correo certificado con acuse de recibo.

Algo muy importante que deben tener en cuenta es que si se otorgan quince (15) días en la carta notificando la intención de la suspensión de servicios, estos son a partir de la notificación, no desde que se reciba la misma por el titular afectado.

En conclusión la Junta de Directores puede suspender los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos, si así se lo ordena el Consejo de Titulares. En caso de que no medie esa orden será en tres (3) plazos. Se pueden suspender los servicios en los fines de semana y días feriados, solo hace falta notificar la intención mediante correo certificado con acuse de recibo, dando quince (15) días para el pago.

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
Tel. (787) 767-4279
lcdoriveraruiz@yahoo.com