

AGUA COMO ELEMENTO COMUN GENERAL Y SU PAGO

Esta es una consulta que se me ha hecho ya en varias ocasiones y he decidido escribir sobre la misma por ello. La misma se trata de condominios donde el agua es un elemento común general, los apartamentos no tienen contadores y se quiere cobrar a cada titular el consumo real que tiene de agua.

En el año 2008 el Tribunal Supremo emitió opinión en el caso de *Amundaray Rodríguez v. Junta de Directores del Condominio Castillo del Mar*, 2008 TSPR 173. En el mismo se resolvió la controversia de “si el Consejo de Titulares de un condominio tiene la facultad de imponer una cuota variable, sujeta a las fluctuaciones mensuales en el precio de energía eléctrica y agua potable, además de la cuota fija de mantenimiento por concepto de los gastos comunes ordinarios del inmueble.”

Este caso trata sobre la imposición de dos cuotas: una para el mantenimiento y otra variable para el consumo de agua y electricidad. Cuando se trajo este asunto ante el Departamento de Asuntos del Consumidor se resolvió que la cuota variable era ilegal y que los aumentos en los gastos de electricidad y agua debieron ser contemplados en el presupuesto. Se indicó que el Consejo de Titulares del Condominio Castillo del Mar debió aprobar un aumento en el presupuesto para incorporar los aumentos en los gastos de las utilidades y no una segunda cuota variable.

El Tribunal Supremo determinó que en efecto la determinación del DACO era correcta y revoca al Tribunal de Apelaciones.¹ El Consejo de Titulares debió aprobar un aumento en las cuotas no una cuota variable.

La consulta que se me hizo era sobre la posibilidad de instalar contadores de agua a cada apartamento y así cobrar a parte de la cuota de mantenimiento una cuota por el consumo de agua. Esta cuota de agua sería variable dependiendo del consumo. La intención es que cada titular pague lo que realmente consume de agua.

Entiendo que aunque este sistema parezca ser razonable y justo, es contrario a lo resuelto en el caso de *Amundaray Rodríguez v. Junta de Directores del Condominio Castillo del Mar*, supra. Es claro que en el mismo se estableció que para los gastos comunes debe ser mediante el pago de una sola cuota.

¹ El Tribunal de Apelaciones había revocado la decisión del DACO.

Sobre la cuota de mantenimiento la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, nos indica en su Artículo 38 que le corresponde al Consejo de Titulares “[a]probar el plan de gastos e ingresos previsibles para el próximo año fiscal”. La Junta de Directores por su parte está obligada, conforme al Artículo 38 D (b), a “[p]reparar con la debida antelación y someter al Consejo de Titulares el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.” Los titulares, conforme al Artículo 15 (f), están obligados a “contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo 38”. El artículo 38 (f) establece lo siguiente:

“(f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial (i) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad, (ii) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dichos apartamentos .”

Conforme a la Ley de Condominios, supra, en el presupuesto se deben incluir **todos los gastos previsibles**. Los gastos previsibles son aquellos que se tiene una expectativa de que se incurran en ellos durante el año fiscal. Estos surgirán de los gastos que se han incurrido en años anteriores por lo que es posible prever que se incurrirá en ellos nuevamente. Esto definitivamente incluye el consumo de agua, por el cual se reciben facturas mensuales y se sabe el gasto aproximado por año y por ende por mes. No se permite el implantar cuotas variables por estos gastos previsibles conforme a lo resuelto en el caso de *Amundaray Rodríguez v. Junta de Directores del Condominio Castillo del Mar*, supra.

El querer que los titulares paguen una segunda cuota por consumo o uso de un elemento común general es contrario a la Ley de Condominios, supra. La Ley de Condominios, supra en su Artículo 38 D(b) impone la responsabilidad a la Junta de

Directores de que cuando prepare el presupuesto fije la contribución proporcional correspondiente a cada titular. Esto basado en su por ciento de participación. Por su parte, el Artículo 15(f) de la Ley de Condominios, *supra*, indica que los titulares contribuirán a los gastos comunes conforme a su por ciento de participación. Las cuotas se tienen que establecer conforme a la contribución proporcional que corresponda a cada titular.

Todos los años la Junta de Directores tiene la obligación de presentar un estado de cuentas. Este debe “indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva.” Véase a esos efectos el Artículo 38 D (f) de la Ley de Condominios, *supra*. Esto es muy distinto a un estado financiero y su base de datos es una sencilla y que es de fácil comprensión para los titulares. Una vez que se tengan todos los gastos incurridos en el año, la Junta de Directores tienen la obligación de preparar un presupuesto que será basado en esta información. Véase Artículo 38 D (b) de la Ley de Condominios, *supra*. Una vez establecido un presupuesto, que incluya todas las partidas de gastos previsibles, conforme al estado de cuentas, se somete a la aprobación del Consejo de Titulares. Una vez aprobado éste, se le aplicará el por ciento de participación que le corresponda a cada apartamento y esto determinará la cuota a pagar por cada titular.

Cuando el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, establece que los titulares también serán responsables del pago de “cuantos más fueren legítimamente acordados” se refiere a gastos separados de lo que es el presupuesto. Ejemplo de este tipo de gasto es la aprobación de una derrama o la cuota especial por uso intenso de elementos comunes generales.

El Consejo de Titulares podría establecer en una asamblea, debidamente constituida, cual es el uso normal de agua y aprobar que el consumo en exceso de lo que se determine se considere un uso intenso de un elemento común y que se le imponga a esos titulares una cuota especial por el mismo. Estaría esto sujeto a que se pueda probar que el consumo mínimo que se establezca en la asamblea sea razonable y el exceso es un uso intenso. Se podría tomar en consideración para determinar el uso regular que no constituya un uso intenso el tamaño del apartamento así como la cantidad de personas que residen el mismo. Al aplicar la ley los apartamentos con mayor por cientos de participación pagarían más por el agua que los demás apartamentos. El Consejo de Titulares tendría que tomar esta

decisión y sopesar las distintas alternativas para determinar que es un consumo normal y cual sería uno intenso. Esto estaría dentro del marco de la ley.

Entiendo que el Consejo de Titulares tendría tres opciones para considerar:

1. Establecer un presupuesto que incluya el gasto total del agua y se le cobre a los titulares una sola cuota de mantenimiento que sea conforme al por ciento asignado a su apartamento.
2. Establecer un presupuesto en el que se incluya cual sería el consumo normal de cada apartamento y que se imponga una cuota especial a aquellos titulares que consuman más de esa cantidad como una cuota especial por uso intenso de un elemento común.
3. Establecer un presupuesto que incluya el consumo comunal de agua y que se transfiera la facturación del agua a la AAA para que cada titular pague por su consumo real de agua.

La primera opción dejaría las cosas como están y no necesitaría aprobación alguna del Consejo de Titulares. Esta cumpliría con la Ley de Condominios, supra, y el caso de *Amundaray Rodríguez v. Junta de Directores del Condominio Castillo del Mar*, supra.

En cuanto a la segunda opción esta tendría que ser aprobada por mayoría simple del Consejo de Titulares en una asamblea debidamente constituida a esos efectos. Conforme a la Ley de Condominios, supra, el Consejo de Titulares tendría que determinar cual es el consumo normal y cual sería el consumo de uso intenso. El uso intenso estaría sujeto a que se pueda probar que “los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad”, Artículo 38 (f) de la Ley de Condominios, supra. Entiendo que en este caso el Consejo de Titulares sería responsable de asumir el costo de la instalación de los contadores.

En cuanto a la tercera opción esta tendría que ser aprobada por unanimidad de los titulares.

Las enmiendas a la escritura matriz requieren la unanimidad de los titulares, Artículo 2 de la Ley de Condominios, supra. El Artículo 22 (c) de la Ley de Condominios, supra, establece que la escritura matriz tiene que tener una “[d]escripción de los elementos comunes generales del inmueble, y en su caso, de

los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos con expresión de cuáles sean esos apartamentos.”

Al ser el agua un elemento común general entendemos que una decisión de que se cambie su naturaleza de elemento común general y se le imponga a cada titular el pago individual de su consumo, tendrá que ser aprobado por unanimidad del Consejo de Titulares.

Por: Lcdo Roberto A. Rivera Ruiz
Página web: www.lcdoriveraruiz.com
Email: lcdoriveraruiz@yahoo.com
Teléfono (787) 603-3047