



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Asuntos del Consumidor

ORDEN 2020-019

PARA DEROGAR LA ORDEN 2020-013, ESTABLECER CRITERIOS GENERALES PARA ATENDER LA FALTA DE PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO POR PARTE DE LOS TITULARES, Y OTROS FINES RELACIONADOS.

Desde marzo del año en curso ha estado en vigor en Puerto Rico un decreto de emergencia a consecuencia del COVID-19. Ponderando la evolución de la pandemia en la Isla, el Gobierno ha emitido distintas órdenes ejecutivas a través de las cuales se han establecido diversos niveles de cierre o limitación de las actividades, en los diferentes ámbitos sociales. Ello ha incluido a los condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal que, entre otros, se han visto obligados a cerrar sus áreas comunes recreativas, limitar la celebración de asambleas, y ajustar sus presupuestos ante la falta de pago de las cuotas de mantenimiento por parte de varios titulares.

La OE-2020-080, en vigor desde el 16 de noviembre al 11 de diciembre de 2020, contiene varias disposiciones que atañen a los condóminos sujetos al régimen de propiedad horizontal. Cónsono con el contenido de dicha Orden, y tomando en consideración distintas dudas de titulares y residentes de condominios en el contexto de la pandemia y el decreto de emergencia vigente, al amparo de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, mejor conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor" (Ley Núm. 5), así como por la Ley Núm. 129-2020, mejor conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico" (Ley Núm. 129), la Secretaria del DACO emite la siguiente:

ORDEN

SECCIÓN 1: Derogación. Se deja sin efecto la Orden 2020-013.

SECCIÓN 2: Principios generales. Todas las disposiciones aquí contenidas serán de aplicación mientras esté en vigor el estado de emergencia decretado en Puerto Rico; o, en su defecto, hasta que la Secretaria expresamente se disponga lo contrario.

SECCIÓN 3: Prohibición de suspender servicios por falta de pago y mecanismos de cobro.

- a. En los condominios residenciales que estén bajo la jurisdicción del DACO, no se podrá suspender, por falta de pago, los servicios de **agua potable y electricidad** en un apartamento.
- b. La prohibición contenida en el inciso anterior incluye únicamente los servicios de agua potable y electricidad. Además, dicha prohibición no constituye un relevo de pago, o una moratoria a la obligación que tiene cada titular respecto al pago de las cuotas de mantenimiento en su condominio, por servicios que se continúan brindando.
- c. A tenor con lo aclarado en el inciso b de esta Sección, si un titular no puede realizar un pago, deberá notificar oportunamente al Consejo de Titulares y/o Junta de Directores, exponiendo en forma clara y adecuada las razones para el incumplimiento. De no cumplirse con el requisito de notificación oportuna, clara y adecuada, los Consejos de Titulares y/o Juntas de Directores podrán adoptar las medidas que entiendan pertinentes, siempre que las mismas sean razonables, no infrinjan las disposiciones de la Orden Ejecutiva que esté en vigor, y sean cónsonas con lo dispuesto en el inciso "a" de esta Sección.
- d. Tras evaluar la notificación por parte de un titular sobre su imposibilidad de realizar un pago, el Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores deberá contactar a dicho titular a fin de llegar a los acuerdos que correspondan. Ello puede incluir, entre otros, establecer planes de pago, eximir al titular del pago de intereses, o declarar una moratoria temporal, entre otros que pudieran ser de aplicación en atención a las condiciones particulares expuestas por el titular, así como la situación y características propias del condómino.

- e. El hecho de que el Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores entienda que no existe causa válida para el incumplimiento con el pago de las cuotas de mantenimiento, y/o las partes no lleguen a un acuerdo en cuanto al pago de lo adeudado no constituye justificación para incumplir con lo dispuesto en el inciso "a" de esta Sección. No obstante, podrá recurrirse a los mecanismos judiciales que apliquen.

SECCIÓN 4: Celebración condicionada de asambleas en los condominios.

- a. Las asambleas, ya sean ordinarias o extraordinarias, pueden celebrarse sujeto a la determinación que haga la Junta de Directores en cuanto a: 1) si la actividad es realmente necesaria, 2) se va a llevar a cabo en un espacio abierto; y 3) están en capacidad de velar por la seguridad de los asistentes adoptando todas las medidas de prevención de contagios decretadas por el Gobierno, a través de su Departamento de Salud. Esto incluye el uso de mascarillas, la limpieza y desinfección estrictas y constantes, el distanciamiento social entre 6 y 9 pies, y cualquier otra que sea recogida en la OE-2020-080, o la Orden que le sustituya.
- b. Por estar en vigor un decreto de emergencia, los condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal que consideren que la celebración de una asamblea presencial no es seguro y/o no pueden garantizar el cumplimiento con las medidas de prevención decretadas por el Gobierno a través del Departamento de Salud, podrán llevar a cabo asambleas extraordinarias (que no sean para aprobación de derramas) bajo el mecanismo de videoconferencia que contempla el Art. 51 de la Ley Núm. 129. Ello, siempre que las condiciones del condominio y de los titulares lo permita, y únicamente si pueden garantizar que no se vulnerarán los derechos de todos los titulares con derecho a participación, y acreditar lo anterior de ello ser requerido.

SECCIÓN 5: Uso de las áreas comunes recreativas.

- a. Mientras esté en vigor la OE 2020-080, todo condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal podrá mantener abiertos los gimnasios y piscinas sujeto a que: 1) No se exceda el 30% de su capacidad máxima; 2) Haya un protocolo de uso que asegure no se exceda dicha capacidad máxima y que, además, recoja todas las medidas cautelares emitidas por el Gobierno; y 3) En todo momento haya una persona encargada de velar porque se cumpla con el referido protocolo de uso.
- b. Toda área común recreativa en los condominios que no esté incluida en el inciso "a" de esta Sección deberá permanecer cerrado mientras esté en vigor la OE-2020-080.
- c. La prohibición contenida en esta Sección de manera alguna debe interpretarse como extensiva a áreas comunes necesarias para los titulares y residentes de los condominios, como son las lavanderías y las áreas abiertas destinadas a pasear mascotas.
- d. Una vez quede sin efecto la OE 2020-080, la apertura o cierre de las áreas comunes recreativas en los condominios deberá regirse por lo dispuesto en la Orden Ejecutiva que esté en vigor.

SECCIÓN 6: Otras consideraciones. Todos aquellos aspectos que no estén expresamente contemplados en esta Orden, en la OE-2020-080, o en la orden ejecutiva que sea de aplicación, se regirán por las disposiciones establecidas por cada condominio en su escritura matriz. Para cualquier cambio que desee adoptarse respecto a tales disposiciones, se deberá instar los recursos que correspondan, según lo establece la Ley Núm. 129- 2020.

SECCIÓN 7: Sanciones. El incumplimiento con alguna disposición de esta Orden, estará sujeto a las sanciones administrativas y penalidades dispuestas en las leyes Núm. 5 y Núm. 129, así como en la OE-2020-080, o la que le sustituya.

Esta Orden entrará en vigor el lunes, 16 de noviembre de 2020, y estará vigente hasta que expresamente se disponga lo contrario. En San Juan, Puerto Rico hoy 15 de noviembre de 2020, a las 12:00PM.



Carmen I. Salgado Rodríguez
Secretaria

Este es un anuncio que se emite en virtud de la declaración de emergencia decretada a consecuencia del COVID-19, por lo que constituye una excepción a las disposiciones del Código Electoral de Puerto Rico para el Siglo XXI, así como por el Reglamento para el Control de Gastos de Difusión Pública del Gobierno.