



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Asuntos del Consumidor

ORDEN 2020-020

PARA DEROGAR LA ORDEN 2020-019, ADOPTAR GUÍAS CÓNSONAS CON LA OE-2020-087, ESTABLECER EXCEPCIONES A LOS CRITERIOS GENERALES PARA ATENDER LA FALTA DE PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO POR PARTE DE LOS TITULARES, Y OTROS FINES RELACIONADOS.

A tenor con la evolución que ha tenido la pandemia del COVID-19 en la Isla, el Gobierno de Puerto Rico ha implementado distintas medidas de prevención para disminuir los contagios. Las más recientes, adoptadas mediante la OE-2020-087 cubren diferentes aspectos que afectan a los condominios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal. En virtud de ello, se hace meritoria la intervención por parte del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO).

Cónsono con lo dispuesto en la OE-2020-087, en vigor del 7 de diciembre de 2020 al 7 de enero de 2021; y en el marco 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 2020-019.

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 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 que constituya la vivienda principal **de un titular o residente**. Esta prohibición no es extensiva a los apartamentos "vacacionales" (*second homes*), o cuyo uso esté destinado al alquiler a corto plazo.
- b. La prohibición contenida en el inciso anterior 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. Por tal motivo, 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 los boletines administrativos en vigor, y sean cónsonas con lo dispuesto en el inciso "a" de esta Sección.
- c. 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.
- d. 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: Prohibición de asambleas presenciales.

- a. Mientras esté en vigor la OE-2020-087, no podrán celebrarse asambleas presenciales en los condominios.
- b. Las asambleas extraordinarias (que no sean para aprobación de derramas) podrán celebrarse bajo el mecanismo de videoconferencia que contempla el Art. 51 de la Ley Núm. 129-2020. Ello, siempre que las condiciones del condominio y de los titulares lo permitan, y únicamente si se puede garantizar que no se vulnerarán los derechos de todos los titulares con derecho a participación, y se esté en posición de presentar evidencia acreditativa de lo anterior de así ser requerido.

SECCIÓN 5: Uso de las áreas comunes recreativas.

- a. Mientras esté en vigor la OE 2020-087, todo condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal deberá cerrar por completo sus canchas deportivas y otras áreas comunes recreativas como centros de eventos y casas clubes.
- b. A manera de excepción a lo dispuesto en el inciso “a” de esta Sección, los gimnasios y piscinas podrán abrirse únicamente si el Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores pueden asegurar el cumplimiento con las disposiciones de la OE-2020-087; esto es, si se adopta un protocolo de uso que asegure una ocupación máxima de un 30%, y la presencia de una persona a cargo de velar porque se cumpla con dicha ocupación máxima, así como con todas las medidas de prevención aplicables (como uso de mascarillas, distanciamiento social y limpieza y desinfección constantes).
- c. Las áreas comunes necesarias para la sana convivencia de los titulares y residentes de los condominios, como son las lavanderías y las áreas abiertas destinadas a pasear mascotas, pueden permanecer abiertas.
- d. Una vez quede sin efecto la OE 2020-087, 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-2020-087, 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.

Esta Orden entrará en vigor el 7 de diciembre de 2020, y estará vigente hasta que expresamente se disponga lo contrario.

En San Juan, Puerto Rico hoy 7 de diciembre de 2020, a las 9:00AM.



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.