



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Asuntos del Consumidor

ORDEN 2021-001

PARA DEROGAR LA ORDEN 2020-020, AUTORIZAR LA CELEBRACIÓN CONDICIONADA DE ASAMBLEAS PRESENCIALES EN LOS CONDOMINIOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ADOPTAR GUÍAS CÓNSONAS CON LA OE-2021-014, Y OTROS FINES RELACIONADOS.

El estado de emergencia decretado en Puerto Rico a consecuencia del COVID-19, ha llevado al Gobierno, y a sus diferentes agencias, a la imposición de diversas medidas; algunas, relacionadas a la prevención de contagios; otras, en atención a los efectos económicos y sociales producto de la pandemia. Muchas de estas medidas han afectado la dinámica dentro de los condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal bajo la jurisdicción del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Las restricciones más recientes están contenidas en la Orden 2020-020 del DACO, la cual se emitió en respuesta a la OE-2020-087, y se mantuvo en vigor considerando las medidas recogidas en la OE-2021-010. Esta Orden del DACO estableció, entre otros, una prohibición absoluta para la celebración de asambleas presenciales.

El 04 de febrero de 2021, el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Pedro R. Pierluisi, promulgó la Orden Ejecutiva OE-2021-014 (en adelante, OE-2021-014), la cual aclaró varios aspectos en torno a las medidas a adoptar en los condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal. La Sección 6ta., inciso 4, de la referida Orden autorizó la celebración de asambleas presenciales, sujeto a que se acaten las órdenes o guías que, para tales fines, emita el Secretario del DACO. Dicha Sección dispuso, además, en torno a las facultades del Departamento para establecer directrices en torno a aquellos asuntos que no se hubieran contemplado de modo expreso en el referido boletín administrativo.

Cónsono con lo dispuesto en la OE-2021-014, y en el marco de los poderes conferidos 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), el Secretario del DACO emite la siguiente:

ORDEN

SECCIÓN 1: Derogación. A partir de la entrada en vigor de esta Orden, queda sin efecto la Orden 2020-020.

SECCIÓN 2: Principios generales. Todas las disposiciones aquí contenidas serán de aplicación mientras esté en vigor la OE-2021-014; o, en su defecto, hasta que el Secretario 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 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: Autorización condicionada para la celebración de asambleas presenciales. Mientras esté en vigor la OE-2021-014, podrán llevarse a cabo asambleas presenciales en los condominios, sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. La actividad deberá programarse para llevarse a cabo en un espacio abierto, lo suficientemente amplio como para que todos los titulares con derecho a voto puedan asistir respetando el distanciamiento mínimo de seis pies (6’) entre cada persona. Si el condominio no cuenta con un área así, será responsabilidad de la Junta de Directores el contratar un espacio externo que cumpla con dichas características.
- b. La convocatoria a la asamblea presencial deberá detallar de modo expreso las medidas de prevención a adoptar por todos los asistentes para el desarrollo de la actividad. Tales medidas deben incluir, como mínimo, lo siguiente: 1) acudir con mascarilla cubriendo nariz y boca, y no removerla durante todo el tiempo que dure la actividad; 2) respetar el distanciamiento físico recomendado de un mínimo de seis pies (6’) entre cada persona; y 3) tener claro el propósito de la actividad y no extender de modo innecesario su duración, ni usar el espacio para fines sociales.
- c. El sitio donde se lleve a cabo la asamblea presencial deberá ser debidamente limpiado y desinfectado antes de que tenga lugar la actividad. Se recomienda que el día de la actividad se tengan disponibles envases de alcohol o algún desinfectante; o que, en su defecto, se aconseje a los presentes que lleven consigo dichos productos.
- d. Para las asambleas extraordinarias (que no sean para aprobación de derramas) deberá considerarse, como primera opción, el mecanismo de videoconferencia que contempla el Art. 51 de la Ley Núm. 129-2020. De ello no ser posible por cualquier razón, o si los titulares exponen a la Junta, de modo oportuno y razonable, causas por las cuales la actividad no debería ser de modo virtual, la asamblea extraordinaria podrá llevarse a cabo de modo presencial, sujeto al cumplimiento de los criterios A, B y C, expuestos en esta Sección.

Sección 5: Uso de las áreas comunes recreativas.

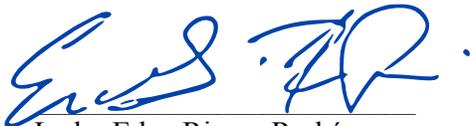
- a. Mientras esté en vigor OE-2021-014, la apertura y uso de las áreas comunes recreativas en los condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal bajo la jurisdicción del DACO deberá regirse por los parámetros establecidos en las Secciones 4ta., 7ma. y 8va. de dicho boletín administrativo. Ello incluye lo siguiente:
1. Se prohíbe la aglomeración de personas en las áreas comunes cuya apertura está permitida.
 2. Los parques podrán ser usados siguiendo las medidas cautelares individuales establecidos en la OE-2021-014; a saber: a) cubrirse nariz y boca con una mascarilla o bufanda de tela, u otro material; b) mantener un espacio mínimo de seis pies (6') entre sí y las demás personas de su unidad familiar; c) lavarse o desinfectarse las manos con regularidad; d) no acudir en grupos; e) estar el menor tiempo posible; y f) cualquier otra medida de salubridad e higiene para evitar la propagación del virus. Para efectos de esta Orden, el término "parque" incluye las canchas deportivas dentro de los condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal.
 3. Las piscinas y gimnasios podrán ser utilizados hasta el cincuenta por ciento (50%) de su capacidad máxima, dentro del horario permitido para las operaciones privadas; a saber, de 5:00 a.m. – 11:00 p.m. Ello, siempre que su uso sea sin aglomeraciones, y siguiendo las medidas cautelares aplicables. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas.
 4. En el caso de los gimnasios, su apertura está condicionada a que se pueda contar con la supervisión necesaria para velar por el fiel cumplimiento con las medidas cautelares, incluido el distanciamiento físico y el uso obligatorio de mascarillas.
 5. En caso de tener otras áreas comunes tales como casa clubes, éstas permanecerán cerradas.
- b. La Junta de Directores de cada condominio deberá emitir y notificar, de forma clara y adecuada, las directrices que tendrán que seguir los titulares para el uso de las áreas comunes recreativas. Tales directrices deberán ser cónsonas con lo dispuesto en la OE-2021-014, según recogido en el inciso "A" de esta Sección, así como con las guías que, sobre el tema, emita el Departamento de Recreación y Deportes mediante Carta Circular.

SECCIÓN 6: Otras consideraciones. Todos aquellos aspectos que no estén expresamente contemplados en esta Orden, en la OE-2021-014 se regirán por lo establecido para cada condominio en su escritura matriz. Para cualquier cambio que desee adoptarse respecto a tales disposiciones, se deberá instar los recursos que correspondan, según dispone la Ley Núm. 129- 2020.

SECCIÓN 7: Sanciones. El incumplimiento con alguna disposición de esta Orden, estará sujeto a las sanciones administrativas y penalidades aplicables, según consignadas en las leyes Núm. 5 y Núm. 129.

Esta Orden entrará en vigor el 08 de febrero de 2021, y estará en efecto hasta que expresamente se disponga lo contrario.

En San Juan, Puerto Rico hoy 05 de febrero de 2021, a las 10:00 a.m.



Lcdo. Edan Rivera Rodríguez
Secretario Designado