



ORDEN 2021-003

PARA DEROGAR LAS ÓRDENES 2021-001 Y 2021-002, Y EMITIR DIRECTRICES APLICABLES A LOS CONDOMINIOS SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE SEAN CÓNSONAS CON EL DECRETO DE EMERGENCIA AÚN VIGENTE EN PUERTO RICO, ASI COMO CON LAS DISPOSICIONES DE LA OE-2021-026.

Hace más de un año se decretó en Puerto Rico un estado de emergencia a causa del COVID-19. Si bien entre febrero y marzo de 2021 se adoptaron ciertas medidas de flexibilización, el antedicho decreto de emergencia se ha mantenido en vigor. Más aún, dado el aumento en contagios que ha sufrido la Isla en los pasados días, el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Pedro R. Pierluisi, promulgó la Orden Ejecutiva OE-2021-026 (en adelante, OE-2021-026), mediante la cual emitió directrices que retoman ciertas restricciones que se ya se habían levantado.

En lo que respecta a los condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal bajo la jurisdicción del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), aunque la OE-2021-026 no contempla cambios respecto a la Orden previa, el lenguaje de la misma, en su conjunto, es más restrictivo y promueve la importancia de acatar las medidas de prevención ahí dispuestas. Con eso en mente, y con el fin de evitar posibles confusiones, se entiende prudente derogar las órdenes 2021-001 y 2021-002, y promulgar una nueva orden que aclare las directrices que se deben acatar a tenor con la OE-2021-026.

Cónsono con lo antes señalado, 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, quedan sin efecto las órdenes 2021-001 y 002.

SECCIÓN 2: Principios generales.

Todas las disposiciones aquí contenidas serán de aplicación mientras esté en vigor la OE-2021-026; 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. De haberse configurado algún corte de servicio, por falta de pago, antes de entrar en vigor esta disposición, el mismo deberá reconectarse inmediatamente.
- 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.

Podrán celebrarse asambleas presenciales en los condominios, sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. La actividad podrá llevarse a cabo en un espacio 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 se trata de un espacio cerrado, el porcentaje máximo de ocupación deberá ser de un cincuenta por ciento (50%). En caso de que el número de personas alcance el porcentaje de ocupación, pero no se pueda

cumplir con el distanciamiento físico, se deberá minimizar el referido porcentaje de manera que garantice, en todo momento, el distanciamiento físico de seis (6) pies entre las personas.

- b. Si el condominio no cuenta con un espacio, abierto o cerrado, que permita celebrar la asamblea bajo los criterios contenidos en el inciso “a” de esta Sección, será responsabilidad de la Junta de Directores contratar un espacio externo que cumpla con dichas características.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Toda asamblea presencial que se celebre bajo lo dispuesto en esta Sección deberá extenderse, a lo mucho, hasta las 9:00 p.m., a fin de dar a los participantes la oportunidad de regresar a sus destinos dentro del horario impuesto por el toque de queda. Esta restricción en el horario, de manera alguna debe interpretarse como una justificación para limitar el derecho de los titulares a expresarse según lo entiendan necesario. De quedar algún asunto no cubierto dentro del horario permitido la reunión deberá continuarse en otro momento.
- f. Por encontrarse Puerto Rico aún bajo un decreto de emergencia, las asambleas extraordinarias deberán regirse bajo los criterios contenidos en el Art. 51 de la Ley Núm. 129-2020. Es decir, que, excepto para los casos en que se requiera una aprobación de derramas, “(cuando) se necesite tomar una determinación que requiera aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria, la primera opción del Consejo de Titulares, será celebrar la asamblea extraordinaria utilizando plataformas de videoconferencia”.
- g. Si el reglamento de un Condominio se enmendó para establecer los mecanismos para la celebración de asambleas extraordinarias por videoconferencia, tales actividades se llevarán a cabo de acuerdo a los criterios establecidos en dicho reglamento. De lo contrario, se deberán seguir las directrices contenidas en el Art. 51 de la Ley Núm. 129-2020.
- h. A manera de excepción a lo establecido en el inciso f) de esta Sección, si algún titular expone por escrito a la Junta, de modo oportuno y razonable, causas por las cuales no puede participar en una asamblea extraordinaria por videoconferencia, la Junta deberá proveerle alternativas que atiendan las preocupaciones de dicho titular y no vulneren su derecho a participación en la actividad.

SECCIÓN 5: Uso de las áreas comunes recreativas en los condominios

- a. Se prohíbe el uso de las casas clubes. Se autoriza el uso de las demás áreas comunes recreativas, sujeto al cumplimiento de un porcentaje máximo de capacidad, y otras medidas preventivas detalladas en el inciso “b” de esta Sección.
- b. El uso de las áreas comunes recreativas deberá regirse por los siguientes parámetros:
 1. Se prohíbe la aglomeración de personas.
 2. Los parques podrán ser usados siguiendo las medidas cautelares individuales dispuestas por el Gobierno; 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 de 5:00 a.m. – 10:00 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.
- c. 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 el inciso “b” de esta Sección, así como con las guías que, sobre el tema, emita el Departamento de Recreación y Deportes mediante Carta Circular.
- d. Si una Junta de Directores decide no abrir alguna de las áreas comunes recreativas del condominio a su cargo, deberá informar a los titulares, por escrito, y de forma clara y adecuada el porqué de dicha decisión.

SECCIÓN 6: Trámite expedito de querellas al amparo de esta Orden.

Todo titular que entienda que la Junta de Directores de su condominio incumple con alguna de las directrices aquí contenidas, podrá presentar una querella ante la División de Condominios del DACO. Toda querella en que se alegue incumplimiento con el inciso “a” de la Sección 3 (corte de servicios o falta de reinstalación de los mismos); el inciso “h” de la Sección 4 (vulneración de los derechos de un titular que justifique no poder participar en una asamblea extraordinaria); o el inciso “d” de la Sección 5 (deber de informar, en forma clara y adecuada, respecto al uso de las áreas recreativas), será tramitada bajo un proceso expedito.

SECCIÓN 7: Otras consideraciones.

Todos aquellos aspectos que no estén expresamente contemplados en esta Orden, en la OE-2021-026 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 8: 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 09 de abril de 2021, y estará en efecto hasta que expresamente se disponga lo contrario.

En San Juan, Puerto Rico hoy 08 de abril de 2021.



Lcdo. Edan Rivera Rodríguez
Secretario