



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Asuntos del Consumidor
Oficina del Secretario

ORDEN 2022-001

PARA ORDENAR A TODAS LAS JUNTAS DE DIRECTORES DE LOS CONDOMINIOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A HACER DISPONIBLE A LOS TITULARES TODA LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA A SU CONDOMINIO

ee
En las pasadas semanas, el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACO) ha recibido múltiples quejas por parte de los titulares de apartamentos de diversos condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal. En esencia, sus reclamos se basan en que la Junta de Directores de sus respectivos condominios se ha negado a proveerles, para su revisión, los documentos pertenecientes al Consejo de Titulares que obran en sus archivos. En algunos casos, los ciudadanos nos han planteado que, en aras de obtener la referida información, les han presentado a la Junta de Directores de su condominio resoluciones de DACO en las cuales se establece el deber de la Junta de hacer disponibles tales documentos. No obstante, alegan que la Junta les ha respondido que como no figuran como parte en el proceso adjudicativo, no les aplica la referida determinación. La práctica de la Junta de Directores de negarle a los titulares información relacionada a su condominio constituye una violación a la ley vigente, y como tal, será fiscalizada y penalizada conforme esta orden.

El inciso (f) del Artículo 55 de la Ley Núm. 129-2020, le impone los siguientes deberes al Secretario de la Junta de Directores, a saber:

[c]ustodiará y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados. No se hará disponible para la revisión de un titular, la información personal de los demás titulares, a menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya previamente autorizado la divulgación de dicha información.

(Énfasis suplido).

Nótese que la Ley 129-2020, impone a la Junta de Directores el deber expreso de hacer disponible para la revisión de los titulares todo documento que obre en sus archivos relacionado con la administración de un condominio. Por tanto, no hay margen a la discreción de la Junta para no producir dicha información para ser examinada por el titular que así lo solicite. Estos documentos incluyen, pero no se limitan a, los relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las

asambleas del Consejo de Titulares, las actas de reuniones de la Junta de Directores y los contratos adjudicados.

En el marco de los poderes delegados por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”, así como la Ley Núm. 129-2020¹, el Secretario del DACO emite la siguiente:

ORDEN

- 
- I. Toda Junta de Directores de los condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal deberá hacer disponible a los titulares, que así lo soliciten para su examen, todo documento perteneciente al Consejo de Titulares que obre en los archivos del condominio. Estos incluyen, **pero no se limitan a**, los documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, cualquier grabación en audio o en video disponible de las asambleas o reuniones, los contratos adjudicados, entre otros.
 - II. La Junta de Directores tendrá un término de cinco (5) días laborables, a partir de la fecha en que el titular solicite el documento o grabación, para hacérselo disponible.
 - III. El titular que así lo interese podrá obtener copia de los documentos del condominio, luego de la prestación de una cantidad monetaria razonable. En la alternativa, una vez disponible la información, este podrá tomarle una fotografía al documento utilizando su cámara o teléfono móvil para guardarlo en sus récords. En caso de una grabación de audio o video, el titular podrá almacenar la misma mediante el uso de una grabadora o teléfono inteligente. Además, podrá tomar todas las notas que desee sobre el documento o grabación.
 - IV. Se apercibe que cualquier incumplimiento con alguna disposición de esta Orden o de las leyes en que esta se ampara, por parte del Director o la Junta de Directores del condominio en cuestión, según sea el caso, pudiera dar lugar a la imposición de multas y sanciones de hasta \$10,000.00. Véase, Artículo 18 de la Ley Núm. 5, 3 LPRA sec. 341q.
 - V. En caso de cualquier incumplimiento con esta orden, todo aquel titular que le sea negado el acceso a los documentos, no tendrá que presentar una querrela para hacer valer su reclamo. En su lugar, podrá contactar al personal de la Oficina del Secretario del DACO a través del correo electrónico reglamentodecondominios@daco.pr.gov donde expondrá su queja la cual será atendida de manera expedita. Solo de surgir alguna controversia en torno a la disponibilidad de la información, se referirá el asunto al canal correspondiente.

¹ El Artículo 69 de la Ley Núm. 129-2020, le delegó al DACO la facultad de utilizar todos los poderes que le confiere la Ley Núm. 5. Ello, para evitar que cualquier persona violente los reglamentos u órdenes emitidas bajo esa ley, incluyendo la imposición de multas administrativas hasta la cantidad máxima establecida en su Ley Orgánica.

- VI. Esta orden podrá ser reconsiderada y revisada judicialmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

Esta Orden entrará en vigor al momento de su firma.

En San Juan, Puerto Rico, 11 de enero de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Rivera Rodríguez', written over a horizontal line.

Lcdo. Edan Rivera Rodríguez
Secretario