

INTERPRETACIÓN 2022-004

PARA ACLARAR LO QUE DISPONE EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DE CONDOMINIOS, RESPECTO A LA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEAS POR VIDEOCONFERENCIA

El Artículo 51 de la Ley 129-2020, conocida “Nueva Ley De Condominios De Puerto Rico”, contiene aspectos relacionados a la celebración de asambleas en los condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal. Como parte de sus disposiciones, reconoce la opción de celebrar asambleas extraordinarias por videoconferencia, en aquellas circunstancias en que se configuren ciertas condiciones dentro de un estado de emergencia expresamente decretado por el gobierno federal o local.

En el contexto de la pandemia del Covid-19, el mecanismo de las videoconferencias facilitó la celebración de asambleas extraordinarias que, en otras circunstancias, no hubieran podido llevarse a cabo en atención a las medidas de confinamiento que se impusieron originalmente, así como los posteriores mecanismos promulgados por el Gobierno para evitar las aglomeraciones y prevenir los contagios.

Actualmente, aun cuando el decreto de emergencia sigue en vigor, las otras condiciones que exige la Ley 129-2020, ya no están en efecto. Pese a ello, en algunos condominios se está afirmando, erróneamente, que las asambleas extraordinarias solo pueden llevarse a cabo a través de videoconferencias. Es, por tal motivo, que entendemos necesario emitir la presente interpretación.

En lo relacionado al mecanismo de las videoconferencias, el Artículo 51 de la Ley 129-2020, dispone expresamente lo siguiente:

El Consejo de Titulares podrá establecer en su Reglamento mecanismos electrónicos para la realización de asambleas extraordinarias utilizando plataformas de videoconferencias y votación electrónica cuando exista un estado de emergencia, según decretado por el gobierno federal o estatal. En tal caso, el Reglamento incluirá la forma en que se identificará al titular que emite el voto y la forma en la que se notificarán los votos emitidos por apartamento a los titulares una vez terminada la votación, además de proveer un espacio donde el titular pueda, en caso de oposición a la propuesta sometida a votación, fundamentar debidamente la misma.

Cuando exista un estado de emergencia decretado por el gobierno estatal o federal en el que se incluya a Puerto Rico y 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. No se podrán celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alternativo de Asambleas por videoconferencia.

Si el reglamento del Condominio no se ha enmendado para establecer mecanismos de celebración de asamblea extraordinaria, se seguirá el siguiente mecanismo: La Junta de Directores, redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una votación; y 5) la forma en que se realizará el voto, mediante documento impreso y/o mecanismo electrónico. De utilizarse un mecanismo de voto electrónico, el mismo deberá proveer para que se pueda corroborar y certificar el resultado de la votación. Se deberá mantener en el Libro de Actas copia de la notificación, copia fehaciente de su envío, prueba de los votos emitidos, la certificación del resultado de la votación y evidencia de la notificación del resultado.

Surge de lo anterior, que el referido Artículo 51: a) permite al Consejo de Titulares enmendar su Reglamento para disponer en torno a la celebración de asambleas extraordinarias por videoconferencias; y b) establece un mecanismo alternativo para que, en aquellos condominios que no se hubiese enmendado el reglamento, se puedan celebrar asambleas extraordinarias por videoconferencia. Para ambos escenarios, la Ley 129-2022 aclara, de modo expreso, que el mecanismo de videoconferencias podrá utilizarse sujeto a que se configure lo siguiente:

- 1) Que exista en Puerto Rico un estado de emergencia decretado por el gobierno estatal o federal;
- 2) Que se necesite tomar una determinación que requiera aprobación del Consejo de Titulares (para lo cual no sea necesario llevar a cabo una Asamblea ordinaria, y que no involucre la aprobación de derramas); y
- 3) Que no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria.

En Puerto Rico, sigue en vigor el decreto de emergencia a consecuencia de la pandemia (Véase Orden Ejecutiva 2022-019). No obstante, ese hecho, de por sí, no es suficiente para que se activen las disposiciones del citado Artículo 51. Y es que, según surge del propio texto de la Ley, para el uso del mecanismo excepcional de la videoconferencia se requiere, además, **“que no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria”**. La Orden Ejecutiva 2022-019, en su Sección 3, autorizó la celebración de todo tipo de actividad multitudinaria. No cabe, bajo ningún principio, concluir que las asambleas extraordinarias en condominios son una excepción al aval gubernamental. Y es que, si es posible y seguro llevar a cabo actividades multitudinarias, también lo es la celebración de asambleas extraordinarias presenciales.

En virtud de lo antes señalado, y a tenor con el texto expreso del Artículo 51 de la Ley 129-2020, interpretamos que, **al momento, no se configuran los requisitos que -a criterio del legislador-, justifican la celebración de una asamblea extraordinaria por videoconferencia**. Según el ordenamiento vigente, tal mecanismo se permite cuando, además de un estado de emergencia expresamente decretado, no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria de modo presencial.

En San Juan, Puerto Rico, 23 de junio de 2022.



Edan Rivera Rodríguez
Secretario