



## ORDEN 2021-008

---

### **PARA DEROGAR LAS ÓRDENES 2021-003 Y 2021-005, Y EMITIR DIRECTRICES APLICABLES A LOS CONDOMINIOS SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE SEAN CÓNSONAS CON LAS DISPOSICIONES DE LA OE-2021-036.**

Tras decretarse el estado de emergencia a consecuencia del COVID-19, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) ha emitido distintas órdenes aplicables a los condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal bajo su jurisdicción. El jueves 20 de mayo de 2021, el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Pedro R. Pierluisi, promulgó la Orden Ejecutiva OE-2021-036 (en adelante, OE-2021-036), mediante la cual emitió directrices que, en consideración a la disminución de los contagios y las hospitalizaciones en Puerto Rico, permiten una mayor apertura en los diferentes sectores. En virtud de lo anterior, resulta necesario dejar sin efecto las órdenes 2021-003 y 2021-005 del DACO, y promulgar guías que estén en sintonía con las medidas de apertura responsable adoptadas por el Gobierno.

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 2021-003 y 2021-005.

### **SECCIÓN 2: Principios generales.**

Todas las disposiciones aquí contenidas serán de aplicación mientras esté en vigor la OE-2021-036; 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.** Podrán celebrarse asambleas presenciales en los condominios, sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. Si la asamblea presencial se lleva a cabo en un espacio al aire libre, no hay límite en el porcentaje de ocupación siempre que se evite la aglomeración. Si se trata de un espacio cerrado, el porcentaje máximo de ocupación será de un cincuenta por ciento (50%).
- 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; y 2) respetar el distanciamiento físico recomendado de un mínimo de seis pies (6’) entre cada persona.
- C. El sitio donde se lleve a cabo la asamblea presencial deberá ser debidamente limpiado y desinfectado antes de que tenga lugar la actividad.
- D. 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”.
- E. 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.

- F. A manera de excepción a lo establecido en el inciso “D” 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, y desea que se le permita participar de modo presencial, la Junta deberá proveerle alternativas que atiendan las preocupaciones de dicho titular y no vulneren su derecho a participación en la actividad.

### **Sección 5: Autorización para la apertura de todas las áreas comunes recreativas**

- A. A partir de la entrada en vigor de esta Orden, se autoriza el uso de todas las áreas recreativas en los condominios. Ello incluye parques, piscinas, gimnasios y casa clubes. Lo anterior, sujeto al cumplimiento de las medidas preventivas contenidas en la OE-2021-036, detalladas en el inciso B de esta Sección. Para efectos de esta Orden, el término “parque” incluye las canchas deportivas dentro de los condominios.
- B. El uso de las áreas comunes recreativas deberá regirse por los siguientes parámetros:
1. Se prohíbe la aglomeración de personas.
  2. Toda área común recreativa podrá ser usada hasta un máximo del 50% de su capacidad.
  3. Las áreas comunes recreativas podrán usarse 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 diez pies (10’’) entre sí y las demás personas fuera de su unidad familiar; c) lavarse o desinfectarse las manos con regularidad; y d) cualquier otra medida de salubridad e higiene para evitar la propagación del virus.
  4. Toda área común recreativa deberá contar con la supervisión necesaria para velar por el fiel cumplimiento con lo ordenado en la OE-2021-036, según recogido en este inciso.
- 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 “F” 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.**

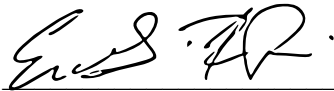
Todos aquellos aspectos que no estén expresamente contemplados en esta Orden, o en la OE-2021-036 se regirán por lo establecido para cada condominio en su escritura matriz. Para cualquier cambio que desee adoptarse respecto a tales disposiciones, se deberá instar los recursos que correspondan, según 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 24 de mayo de 2021, y estará en efecto hasta que expresamente se disponga lo contrario.

En San Juan, Puerto Rico hoy 21 de mayo de 2021.



---

Lcdo. Edan Rivera Rodríguez  
Secretario