



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Oficina del Comisionado de Seguros

21 de agosto de 2020

CARTA NORMATIVA NÚM. CN-2020-285-D

A TODOS LOS ASEGURADORES AUTORIZADOS A SUSCRIBIR SEGUROS DE PROPIEDAD Y CONTINGENCIA EN PUERTO RICO, SUS AGENTES GENERALES, REPRESENTANTES AUTORIZADOS, PRODUCTORES, ORGANISMOS TARIFADORES Y PÚBLICO EN GENERAL.

RE: ENMIENDA A CARTA NORMATIVA NÚM. N-AP-8-75-2006; PÓLIZAS DE PROPIEDAD PARA CONDOMINIOS Y PARA APARTAMENTOS EN CONDOMINIOS.

Estimados señores y señoras:

El 25 de junio de 2020, nuestra Oficina emitió la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D, con el propósito de aclarar algunas de las disposiciones contenidas Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, en lo que respecta al seguro del condominio y derechos individuales de los titulares de asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento, a la luz de lo dispuesto en el Artículo 43 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios". La Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D entró en vigor el 1 de agosto de 2020, según posteriormente establecido en la Carta Normativa CN-2020- 284-D. Con efectividad del 1 de agosto de 2020, en adelante, se requirió el estricto cumplimiento con las normas establecidas en la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D, para la colocación de toda póliza de seguro de condominio y de apartamento, ya bien sean en la emisión de renovaciones o pólizas nuevas.

Posterior a la entrada en vigor de la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D, el 16 de agosto de 2020, se aprobó la Ley Núm. 129-2020 para establecer la nueva "Ley de Condominios de Puerto Rico". La nueva "Ley de Condominios de Puerto Rico", Ley Núm. 129-2020, comenzó a regir inmediatamente después de su aprobación y derogó la anterior "Ley de Condominios", Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada. Con la aprobación de la nueva "Ley de Condominios de Puerto Rico", entre otros asuntos, las disposiciones relativas a la adquisición de los seguros contra riesgos del condominio y derechos individuales de los titulares pasaron a estar contenidas en el nuevo Artículo 62 de la Ley Núm. 129-2020, en lugar del anterior Artículo 43 de la derogada Ley Núm. 104 de 25 junio de 1958, según enmendada.



Habida cuenta de la aprobación de la nueva “Ley de Condominios de Puerto Rico”, Ley Núm. 129-2020, es nuestro interés actualizar la norma antes establecida en la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D, a la luz de lo dispuesto en la referida nueva legislación en lo que respecta al seguro del condominio y derechos individuales de los titulares. Para esos fines, por la presente se deroga la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D, y se adopta la presente normativa, sujeto a las siguientes disposiciones:

I. Póliza Maestra del Condominio

1. Seguro del condominio y derechos individuales: En lo que respecta al seguro del condominio y derechos individuales de los titulares para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento, el Artículo 62 de la Ley Núm. 129-2020, “Ley de Condominios de Puerto Rico”, reza de la siguiente manera:

“Artículo 62. Seguro del Edificio Contra Riesgos; Derechos Individuales de Titulares

Con el voto de la mayoría, **el Consejo de Titulares podrá asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos no relacionados a la propiedad privada de los titulares, para beneficio común de los titulares.** Cuando se requiera por reglamentación federal y/o estatal, el Consejo de Titulares deberá adquirir pólizas para asegurar las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, incluyendo los elementos privativos originales, adheridos a la estructura. **Los titulares podrán asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento respectivo.** El titular que tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares. **La porción de los seguros correspondientes al beneficio propio de cada titular, podrá ser atendido individualmente.**

Todo titular podrá solicitar a la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales.

La Junta de Directores podrá sustituir el representante o productor de seguros siempre y cuando, las cubiertas y condiciones del nuevo seguro sean las mismas, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, previa aprobación del Consejo de Titulares. Corresponde al Consejo aprobar, por voto mayoritario, la nueva póliza de seguros o su renovación.

Será responsabilidad de la Junta solicitar al corredor de seguros un mínimo de tres (3) cotizaciones para cada renovación anual y mantener evidencia de las mismas por un periodo mínimo de tres (3) años, así como también mantener la evidencia del rechazo a cotizar de cualquier aseguradora, si alguna que así lo haya expresado. Dicha evidencia deberá estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.” **(Énfasis nuestro).**

Del antes citado Artículo 62 de la Ley Núm. 129-2020, podemos colegir que en esta nueva legislación se reitera la facultad del Consejo de Titulares para, con el voto de la mayoría de los titulares, adquirir pólizas de seguros destinadas a cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, pero dicha facultad no se extiende para determinar, imponer y/o cubrir bajo la póliza maestra del condominio, los elementos que son de propiedad privada e individual de cada titular de apartamento. Del propio texto de la ley aquí citada, surge claramente el derecho que le asiste a cada titular de poder asegurar los elementos privativos de su apartamento a su propio nombre y beneficio. En otras palabras, el Consejo de Titulares no puede imponerle a un titular, un seguro para cubrir los elementos privativos de su apartamento. Al mismo tiempo, dicho titular no queda exonerado de tener que aportar proporcionalmente al seguro de propiedad que cubra los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, además de aquellos otros seguros adquiridos por el Consejo de Titulares para cubrir riesgos tales como responsabilidad pública, directores y oficiales, entre otros. Por tanto, recalamos que la facultad del Consejo de Titulares, según esta legislación, se limita expresamente a la adquisición del seguro para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos **no relacionados a la propiedad privada de los titulares.**

Conforme al texto claro del primer párrafo del Artículo 62 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, no se puede agrupar e incluir en la póliza maestra del condominio los elementos privativos de los apartamentos juntos con los elementos comunales en la póliza maestra del condominio. Por ende, la propia ley elimina la posibilidad de que el Consejo de Titulares pueda adquirir una póliza para cubrir los elementos comunes más los elementos privativos de los apartamentos, todo en una sola póliza. De esta manera, **cada dueño de apartamento podrá asegurar su propiedad privada mediante una póliza a su propio nombre e independiente a la que adquiera el Consejo de Titulares para cubrir los elementos comunes.** El tipo de póliza maestra destinada a cubrir los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, se conoce como pólizas tipo “Bare-Wall”.

De acuerdo con el Artículo 62 de la Ley Núm. 129-2020, el Consejo de Titulares posee la facultad de adquirir pólizas y cubiertas de seguros para asegurar los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, **solamente** cuando “se requiera por reglamentación federal y/o estatal”. En la actualidad, no hallamos en la regulación federal del “Federal Housing Administration”, (FHA, por sus siglas en inglés) requisito que imponga al Consejo de Titulares la obligación de proveer cubierta a elementos privativos de cada apartamento, dentro de la póliza comunal a nombre del Consejo de Titulares. Tampoco a nivel estatal hallamos regulación por agencias del Gobierno de Puerto Rico que imponga tal obligación al Consejo de Titulares.¹

¹ Véase para fines ilustrativos, *Encarnación Rosario v. Junta de Directores*, KLRA201400278, en el cual se establece que el Art. 43 de la Ley de Condominios dispone que el Consejo de Titulares podrá asegurar las áreas comunes, no las áreas privativas. Por lo tanto, si el banco le requiere a un titular un seguro sobre elementos privativos, el Consejo de Titulares no es responsable del pago de la prima de tal seguro.

Por tanto, se aclara que, en la medida de que no exista un reglamento federal y/o estatal que le “requiera” al Consejo de Titulares la obligación de incluir en la póliza comunal los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, prevalecerá el derecho de los titulares de asegurar por su cuenta y para beneficio propio sus respectivos apartamentos. Dicho de otro modo, en ausencia de un requerimiento de reglamentación federal y/o estatal que así lo disponga, el Consejo de Titulares no posee la facultad legal para gestionar una póliza o cubierta dirigida a cubrir los elementos privativos originales, adheridos a la estructura de los apartamentos.

2. Límite de cubierta: En cuanto al límite del seguro a ser adquirido, el mismo deberá estar basado en el valor de reemplazo de todos los elementos comunales, procomunales y limitados que serán asegurados bajo la póliza maestra, según se haya determinado por el Consejo de Titulares. La valorización de los elementos comunes, procomunales y limitados deberá estar contenida en un informe que desglose detalladamente los elementos del condominio considerados en la misma con sus valores correspondientes, de forma tal que, el representante autorizado o productor de seguros, debidamente nombrado por Consejo de Titulares, pueda orientar adecuadamente a su cliente. El Consejo de Titulares de cada condominio será el custodio del informe de valorización y el mismo deberá estar disponible a todo titular o a cualquier persona interesada en adquirir un apartamento en el condominio.

De no existir una valorización que provea el valor de reemplazo del condominio, el productor de seguros o representante autorizado nombrado gestionará, a nombre del asegurador que emitirá la póliza maestra, la valorización del condominio para descargar adecuadamente los deberes que le impone el Artículo 9.022 del Código de Seguros de Puerto Rico, de “orientar de forma clara y completa al consumidor sobre la cubierta y los límites de seguros, e identificar y medir la posible exposición de pérdida”. A menos que surjan condiciones extraordinarias que inestabilicen el mercado, la OCS considerará la valorización del condominio adecuada por un término de dos (2) años.

II. Póliza disponible para los titulares de apartamentos

- 1. Elementos privativos originales, adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras** Los elementos privativos originales, adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras, podrán ser asegurados por el titular de cada apartamento, mediante una póliza emitida a nombre de éste, que cubra dicha propiedad, con el productor o representante autorizado nombrado por éste y con el asegurador de su predilección. De tal manera, las pólizas de propietarios tipo **HO-06** son las pólizas destinadas a cubrir los elementos privativos originales adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras en condominios y “walk-ups” multifamiliares. El asegurador que tenga registrado ante la OCS un “Personal Package” para asegurar dichos elementos privativos en condominios y “walk-ups” multifamiliares también puede ser elegible. Las pólizas DP, con o sin endoso DP 17 66 07 88, sólo son elegibles para condominios y “walk-ups” con 4 unidades o menos de apartamentos adheridos, según los manuales ISO.

Para determinar el límite adecuado de esta cubierta, el titular de cada apartamento podrá, pero no estará obligado a, contar con una valorización de los elementos privativos originales, mejoras y alteraciones que interesa asegurar. Dicha valorización podría estar contenida en un informe que desglose detalladamente los elementos considerados en la misma con sus valores correspondientes. De esta forma, el productor de seguros o representante autorizado nombrado por el titular, podrá orientar adecuadamente a su cliente, en cuanto al límite de seguros a ser adquirido, basado en el valor de reemplazo de todos los elementos privativos que serán asegurados bajo la póliza del titular del apartamento, según se haya determinado. Del apartamento estar financiado, la institución hipotecaria coincidirá con el deudor hipotecario en cuanto al costo de reemplazo de los elementos privativos, alteraciones y mejoras a asegurarse.

El informe de valorización podrá ser realizado por un profesional reconocido, ya sea persona natural o jurídica, que se dedique a efectuar dicha labor. El representante autorizado o productor de seguros que seleccione dicho titular podrá asistirle a gestionar la valoración.

2. Póliza que cubra en exceso a la póliza maestra del condominio cuando ésta se ha adquirido por un límite menor al del valor de reemplazo del condominio

Se aclara que los endosos incluidos en la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, DP Exceso 08 06 PRS y HO Exceso 08 06 PRS, son únicamente para los casos en que el límite de los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, no están asegurados al 100% del costo de reemplazo. **Estos endosos no deberán ser utilizados para cubrir los elementos privativos originales adheridos a la estructura o las alteraciones.** Las pólizas para cubrir elementos privativos del titular son pólizas primarias.

Se dispone que la Carta Normativa Núm.: CN-2020-281-D, según enmendada, queda por la presente derogada y aquellas disposiciones de la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, que, no estén en contraposición con lo aquí dispuesto, permanecerán en vigor.

Las disposiciones de esta Carta Normativa comenzaran a regir inmediatamente a partir de la fecha de su aprobación. Se requiere el estricto cumplimiento con las normas aquí establecidas en toda póliza comunal y de apartamento, ya bien sean renovaciones o pólizas nuevas. El incumplimiento con las referidas normas podrá conllevar la imposición de sanciones severas.

Cordialmente,



Lcdo. Rafael Cestero Lopategui, CIC
Subcomisionado de Seguros