

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na} Asamblea
Legislativa

1^{ra} Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 670

22 DE ABRIL DE 2021

Presentado por la representante *Martínez Soto, Hernández Montañez*

Referido a la Comisión Sobre los Derechos del Consumidor,
Servicios Bancarios e Industria de Seguros

LEY

Para enmendar el Artículo 62 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, mejor conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, con el fin de estipular que el Consejo de Titulares pueda incluir los elementos privativos de los apartamentos en el seguro para las áreas comunales; para facultar a la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico a atemperar el reglamento y la carta normativa para el cumplimiento de esta Ley; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La recién aprobada Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, mejor conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, ha tenido un efecto significativo sobre la forma en que funcionan los seguros de propiedad en condominios, incluyendo los “*townhouses*” y “*walk-ups*”. Antes de la aprobación de dicha ley, los Consejos de Titulares podían comprar pólizas de seguro que incluían protección para las partes privativas de cada condominio. Refiriéndose a los equipos que estaban originalmente dentro de cada apartamento, como los gabinetes, inodoros, bañeras, losetas y puertas. Este método de asegurar es conocido como “*full value*”.

Actualmente bajo la nueva Ley, las pólizas maestras de los condominios son de una categoría conocida como “*bare walls*”, donde los Consejos de Titulares no son responsables de adquirir pólizas para proteger bienes privativos de cada apartamento. Por lo que esta nueva póliza solo protege los elementos comunes y procomunales del

condominio, como la piscina, el gimnasio y las fachadas. Y dentro de cada apartamento, solo asegura las paredes.

Este cambio ha causado una gran controversia, deseando determinar si los Consejos de Titulares tienen la autoridad para imponerle al titular que adquiera una póliza de seguro para su propiedad privada, y si imponerle al titular una cubierta de su propiedad privada bajo la póliza maestra de los elementos comunales del condominio, constituye lo mismo que imponerle al titular que adquiera una póliza de seguro para su propiedad privada.

La polémica data desde el 2006, cuando la Oficina del Comisionado de Seguros (OCS) emitió una carta normativa adoptando la postura en la que: *“Las determinaciones de quienes representan la mayoría de los titulares tendrán que ser asegurados por el Consejo de Titulares”*. Permitiendo así, aumentar el valor de reemplazo de la propiedad inmueble. Para muchos, la carta normativa del 2006 no contempló su efecto más allá del mundo de seguros; y la OCS permitió que una mayoría de los titulares tenga el derecho de decidir lo que otro titular, aun estando en desacuerdo, esté obligado a asegurar con respecto a su propiedad privada.

La enmienda del 2020 buscaba restar los conflictos generados, diciendo que el derecho de una mayoría de asegurar las áreas comunes del inmueble tendría que ser ejercido sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno, para asegurar por su cuenta y beneficio propio, su apartamento. En otras palabras, el seguro comunal elegido por la mayoría no podía causarle daño, o perjuicio, al titular con relación al seguro individual que éste elegía.

Resulta sumamente preocupante que luego de las experiencias pasadas con los huracanes Irma y María, y los terremotos del pasado año, la OCS haya decidido implementar cambios que entraron en vigor a partir del 1 de agosto de 2020. Esto provocando que los dueños de apartamentos tengan que comenzar a buscar nuevas pólizas para asegurar sus propiedades, sin otorgarles un periodo razonable de consultas y orientación, y hasta puedan quedarse descubiertos.

A tenor con lo antes expresado, entendemos que la decisión de incluir o no la propiedad privativa en la póliza maestra debe recaer sobre el Consejo de Titulares, ya que al implementarse los cambios de la OCS las propiedades privativas podrían quedar desprovistas de un seguro y de llegar a ocurrir algún desastre natural los condominios quedarían arruinados y devaluados. Según expresiones de Fermín Contreras, ex Comisionado de Seguros, al Periódico El Nuevo Día, *“...el eliminar las pólizas full value podría acarrear problemas serios a los dueños de apartamentos, sobre todo ahora en la temporada de huracanes”*.

Es por ello que la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico entiende meritorio adoptar la presente Ley, a fin de devolverle la tranquilidad emocional a los titulares de apartamentos en Puerto Rico, a través de enmiendas a la Ley de Condominios y a la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D de la OCS, que eliminó del mercado las pólizas “full value”. Y también con el loable propósito de permitir que la decisión quede en manos del Consejo de Titulares de cada condominio a los fines de no dejar desprotegidos a los dueños de apartamentos en cada desastre natural.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 62 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020,
2 mejor conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que se lea como sigue:

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

5 *Con el voto de la mayoría, el Consejo de Titulares podrá asegurar contra riesgos el*
6 *inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros*
7 *riesgos no relacionados a la propiedad privada de los titulares, para beneficio común de los titulares.*
8 *Cuando se requiera por reglamentación federal y/o estatal, por el voto unánime de los titulares, por*
9 *disposición expresa en su reglamento o por el voto de dos terceras (2/3) partes de todos los titulares*
10 *el Consejo de Titulares deberá adquirir pólizas para asegurar las áreas comunes generales,*
11 *procomunales y limitadas de éste, incluyendo los elementos primitivos originales, adheridos a la*
12 *estructura. En caso de no aprobarse la adquisición de la cubierta para los elementos primitivos*
13 *originales, los titulares podrán asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento*
14 *respectivo.*

15 *El titular que tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su*
16 *hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado*

1 *por el Consejo de Titulares. La porción de los seguros correspondientes al beneficio propio de cada*
2 *titular, podrá ser atendido individualmente.*

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

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

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

15 **Sección 2.-Reglamentación.**

16 *A partir de la aprobación de esta Ley, la Oficina del Comisionado de Seguros de*
17 *Puerto Rico tendrá treinta (30) para enmendar el reglamento y la carta normativa*
18 *emitidas en base de la Ley 129-2020, supra.*

19 **Sección 3.-Separabilidad.**

20 *Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección o parte de*
21 *esta Ley fuere anulada o declarada inconstitucional, la sentencia a tal efecto dictada no*
22 *afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha sentencia*

1 quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección o parte
2 de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.

3 Sección 4.-Vigencia.

4 Esta Ley entrará en vigor treinta (30) días después de su aprobación.