



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Oficina del Comisionado de Seguros

25 de junio de 2020

CARTA NORMATIVA NÚM. CN-2020-281-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 21 de agosto de 2006, nuestra Oficina emitió la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, sobre Pólizas de Propiedad para Condominios y para Apartamentos en Condominios, a los fines de establecer los parámetros con los que se debe cumplir al asegurar los riesgos de condominios y apartamentos de condominios. Es por la presente, el interés de nuestra oficina enmendar varias de las disposiciones contenidas en la referida carta normativa para aclarar algunas de las normas allí dispuestas.

I. Póliza Maestra del Condominio

Entre otros asuntos, en la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, se estableció que, en los casos particulares de condominios, el límite máximo exigible bajo la póliza maestra del condominio es el valor de reemplazo de los elementos comunes del condominio más el valor de reemplazo de aquellos otros elementos que, conforme a la escritura matriz, los estatutos del condominio o las determinaciones de quienes representen la mayoría de los titulares, tendrán que ser asegurados por el Consejo de Titulares.

Sobre este particular, es pertinente tener presente que la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", en su Artículo 43, en lo que respecta al seguro del condominio y derechos individuales de los titulares, dispone lo siguiente:

“Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, **sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento.** 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.



Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor 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.

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. (31 L.P.R.A. § 1293g). (énfasis suplido).

A tenor con lo establecido en el antes citado Artículo 43 de la Ley de Condominios, se desprende que la mayoría de los titulares posee autoridad para determinar cubrir áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, pero dicha autoridad no se extiende para determinar, imponer y/o cubrir bajo la póliza maestra del condominio, los elementos construidos o instalados originalmente que son de propiedad privada e individual de cada titular. Estos elementos se denominaron como "**elementos privativos originales, adheridos a la estructura**". Se aclara que todo titular tiene la potestad de asegurar dichos elementos privativos por su cuenta y beneficio propio, con el asegurador de su preferencia, según los derechos que le confiere la Ley de Condominios.

Por lo tanto, las pólizas maestras del condominio podrán cubrir los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, **pero no así los elementos que son propiedad privada e individual de cada uno de los titulares**. Este tipo de póliza maestra destinada a cubrir los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, se conoce como "Bare-Walls".

II. Póliza adicional disponible a los titulares de apartamentos para asegurar lo no cubierto en la póliza maestra.

1. Elementos privativos originales, adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras:

Por otro lado, los elementos privativos originales, adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras, sólo podrán ser asegurados por el titular de cada apartamento, mediante una póliza emitida a nombre de éste, que cubra dicha propiedad. Para determinar el límite adecuado de esta cubierta, el titular de cada apartamento deberá gestionar con un tasador, una valoración de los elementos privativos originales y alteraciones que interesa asegurar. El representante autorizado o productor de seguros que seleccione dicho titular podrá asistirle a gestionar la misma. En aquellos casos en los cuales el apartamento está financiado, la institución hipotecaria deberá convenir con el deudor hipotecario en cuanto al valor de reemplazo de los elementos privativos originales adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras.

De tal manera, las pólizas de propietarios tipo **HO-06** son las pólizas 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.

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.: N-AP-8-75-2006, por la presente, queda enmendada de conformidad a lo aquí dispuesto. Las demás disposiciones de la referida carta normativa que no hayan sido enmendadas permanecerán en vigor, en cuanto no estén en contraposición con lo aquí dispuesto.

Se requiere el estricto cumplimiento con las normas aquí establecidas en toda póliza comunal y de apartamento, ya bien sean renovaciones o pólizas nuevas, con efectividad del 1ero de julio de 2020, en adelante. El incumplimiento con las referidas normas podrá conllevar la imposición de sanciones severas.

Cordialmente,



Lcdo. Rafael Cestero Lopategui, CIC
Subcomisionado de Seguros