

(P. de la C. 670)
(Conferencia)

1948 ASAMBLEA 3da SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 83
(Aprobada en 30 de dic de 20 21)

LEY

Para enmendar el Artículo 62 de la Ley 129-2020, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", a los fines de establecer que el Consejo de Titulares podrá adquirir pólizas contra riesgos para asegurar elementos privativos originales de los apartamentos; permitir que los titulares adquieran pólizas individuales contra riesgos para asegurar su propiedad privada y elementos privativos; ordenar a la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico enmendar cualquier reglamento o carta normativa que sea inconsistente con esta Ley; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La recién aprobada Ley 129-2020, 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 originales de cada apartamento. Por lo que esta nueva póliza solo protege los elementos comunes y procomunales del condominio, como la piscina, gimnasio y fachadas y al interior de cada apartamento, solo asegura las paredes.

Este cambio ha causado una gran controversia, 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 de 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 de 2020 buscaba restar los conflictos generados, estableciendo 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 este 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 que hasta pudiesen quedar descubiertos.

A tenor con lo antes expresado, entendemos que la decisión de incluir 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 enmendar la Ley de Condominios, a fin de devolver tranquilidad emocional a los titulares de apartamentos en Puerto Rico. Así como permitir que la decisión de adquirir una póliza “full value” quede en manos del Consejo de Titulares de cada condominio, fomentando que los dueños de apartamentos no queden desprotegidos ante cualquier eventualidad.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES

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

“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 este, 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, o por el voto de dos terceras (2/3) partes de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de participación en los elementos comunes, el Consejo de Titulares podrá adquirir pólizas para asegurar las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de este, incluyendo los bienes privativos incorporados originalmente al edificio. Adquirido así este tipo de póliza, todos los titulares quedarán vinculados a sufragar la misma, incluidos los que se hubiesen opuesto.

El tipo de póliza que decida adquirir el Consejo de Titulares, no afectará ni restringirá de forma alguna el derecho de los titulares de asegurar por su cuenta, y para beneficio propio, su propiedad privada y elementos privativos de su apartamento.

El titular que posea un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, o que haya votado en contra de la decisión de dos terceras (2/3) partes del Consejo de Titulares de adquirir una póliza que asegure las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de este, incluyendo los elementos privativos originales adheridos a la estructura, 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 respecto a aquellos bienes privativos no adheridos originalmente a la estructura, 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 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 del Consejo de Titulares según dispuesto en este Artículo, la nueva póliza de seguros o su renovación.

Será responsabilidad de la Junta solicitar al productor 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."

Sección 2.-Reglamentación.

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

Sección 3.-Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección o parte de esta Ley fuere anulada o declarada inconstitucional, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.

Sección 4.-Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 4 DE ENERO 2022



OMAR J. MARRERO DÍAZ
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico