



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

30 de septiembre de 1980
CARTA CIRCULAR NUM. AM-I-9-821-80

A TODOS LOS ORGANISMOS TARIFADORES, ASEGURADORES DEL PAIS, AGENTES, GENERALES Y GERENTES DE ASEGURADORES EXTRANJEROS AUTORIZADOS A HACER NEGOCIO DE SEGUROS DE PROPIEDAD EN PUERTO RICO, ASOCIACION DE BANCOS Y REPRESENTANTES DEL INTERES COMUNITARIO EN CONDOMINIOS

Asunto: Posibilidad de emisión de pólizas individuales de propiedad para cubrir unidades de condominios

Estimados señores:

Esta Oficina ha sido informada de que varias unidades de condominios están siendo aseguradas por pólizas de propiedad que cubren exclusivamente la estructura de la unidad particular sin cubrir la totalidad de la estructura del condominio.

Esta actuación violenta los reglamentos de esta Oficina, en particular, los manuales de reglas y tarifas previamente aprobados, toda vez que las unidades de un condominio tienen que estar aseguradas en una sola póliza.

Sin embargo, por un lado el artículo 27.130 del Código de Seguros de Puerto Rico prohíbe que ninguna persona exija como condición para un préstamo o la compra o depósito de propiedad con arreglo a un contrato, que un seguro que haya de proveerse por el cesionario, depositario o prestatario o a su nombre por razón de dicho préstamo, compra o depósito sobre la propiedad que garantice dicho préstamo o que sea objeto de dicho contrato, se suministre en alguna forma por conducto de determinada persona, agente, corredor, solicitador o con algún asegurador en particular. Dicho artículo hace la salvedad de que no se privará al vendedor, prestamista o depositante de ejercer razonablemente su derecho a aprobar o desaprobar el asegurador elegido para suscribir el

seguro, y a determinar la suficiencia y oportunidad del seguro ofrecido. Por otro lado, el Artículo 37 del Código Civil, Título 31 de L.P.R.A., Sección 1793(a), dispone que los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento.

Esta Oficina entiende que puede y tiene la facultad en ley para atemperar sus reglamentos a las exigencias de otras leyes que requieran seguros a ser provistos por la industria privada de seguros. Por ello, y a los fines de garantizar hasta donde sea permisible, que todo residente de Puerto Rico pueda asegurar por su cuenta y beneficio propio cualquier propiedad en que tenga interés asegurable, apartamento en condominios inclusive, con el asegurador y a través del productor de su preferencia, esta Oficina estaría dispuesta a aprobar archivos independientes a aseguradores particulares o a organismos tarifadores que permitan la eliminación de las barreras que en estos momentos impiden asegurar individualmente una unidad de un condominio.

Los archivos de aseguradores u organismos tarifadores que esta Oficina estaría dispuesta a considerar para aprobación deberán preservar, en el caso de unidades de condominios, la misma protección para cada condómine en particular, para el interés comunitario y acreedores, que al presente ofrece la póliza que ampara todas las unidades del condominio incluyendo áreas comunes.

Esta Oficina considera que cualquier archivo que se le someta deberá cumplir con por lo menos lo siguiente, a fin de dar la misma protección a las partes interesadas:

1. Deberá someterse un endoso de carácter mandatorio que requiera la firma del condómine y del representante del interés comunitario donde se declara la cantidad por la cual se hará el seguro y las cubiertas de seguro requeridas en la póliza de la unidad.
2. Deberá someterse un endoso de carácter mandatorio que dispondrá la responsabilidad del asegurador bajo su póliza en relación con pérdidas que afecten paredes, techos y pisos, o combinación, de unidades contiguas con respecto a cualquier otro seguro válido y cobrable.
3. La póliza de cada unidad deberá incluir el representante del interés comunitario como asegurado adicional.
4. Toda vez que es requisito de ley, que la indemnización del seguro se destine a la reconstrucción del inmueble excepto cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de tres cuartas partes, será requisito que se disponga en el contrato de seguros que todo pago de pérdidas bajo la póliza se haga incluyendo el representante del interés comunitario, además del asegurado y los acreedores.

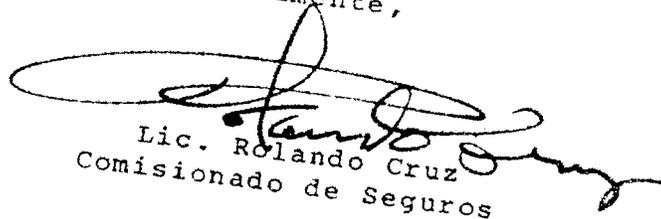
5. El archivo deberá contener un endoso que permita la suspensión de la cláusula de coaseguro y de toda penalidad por insuficiencia de seguro así como las reglas de manual aplicables, solo si se lleva en la póliza de la unidad el valor que acuerden el condómine y el representante del interés comunitario.
6. Deberá someterse un endoso para la póliza que ampara el resto de las unidades y las áreas comunes y la regla de manual correspondiente que suspenda el efecto de la cláusula de coaseguro y toda penalidad por insuficiencia de seguro solo si la cantidad del seguro llevado es equivalente al valor real del condominio, sin incluir terreno y cimientos menos la cantidad de seguro de las unidades aseguradas individualmente.
7. Disponer que toda cancelación a petición del asegurador o no renovación deberá ser simultáneamente informada al representante del interés comunitario.

Nuestras anteriores observaciones no pretenden ser las únicas que aceptaría esta Oficina como parte de un archivo que ofrezca la misma protección a condómines, el interés comunitario de éstos y a los acreedores que al presente ofrece la póliza del condominio.

Invitamos a los aseguradores y a los organismos tarifadores que sometan archivos tomando en consideración nuestras observaciones y cualesquiera otras que estimen pertinentes para poder asegurar unidades individuales de condominios y a los representantes del interés comunitario y a los acreedores que nos sometan sus observaciones y/o comentarios sobre el particular a los fines de que esta Oficina, de someterse archivos para su consideración, pueda aprobar o requerir enmiendas que mejor protejan el interés de todas las partes concernidas.

Esperamos sus observaciones o comentarios a la brevedad.

Cordialmente,



Lic. Rolando Cruz
Comisionado de Seguros