22 de julio de 2002

A LA MANO

Hon. Ferdinand Pérez Román
Presidente
Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda
Cámara de Representantes
Apartado 9022228
San Juan, PR 00902-2228

RE: PROYECTO DE LA CÁMARA 2442

Honorable Representante Pérez Román:

Hemos recibido y examinado el Proyecto de la Cámara 2442 ("el Proyecto"), que pretende enmendar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal", a los fines de denominar la ley como "Ley de Condominios," y actualizar la misma a las realidades sociales y económicas de nuestros tiempos. Además, dicho Proyecto tiene como fin mejorar y fortalecer aún más el régimen de propiedad horizontal existente, como sistema revestido de interés público por la función social que desempeña en nuestro desarrollo urbano.

Reconocemos la necesidad de conservar los principios fundamentales de nuestro régimen de propiedad horizontal, ya que los mismos son apropiados para la consecución de los fines sociales que este esquema persigue. Sin embargo, nuestra Ley de Propiedad Horizontal, como bien se indica en la exposición de motivos del Proyecto antes mencionado, necesita ciertas enmiendas para adaptar dicho régimen a las realidades presentes hoy en día en Puerto Rico. Ahora bien, dicho Proyecto contiene disposiciones relacionadas a los seguros de los

condominios sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal que deben de ser examinados. Veamos.

1. El Artículo 43 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, establece 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*."

   Consideramos que dicho Artículo debe ser enmendado, a los fines de proveer al condominio otras alternativas para transferir el riesgo, diferentes a los seguros.

   El Artículo 43, supra, solamente menciona los seguros como única alternativa y no toma en consideración la posibilidad de que el condominio, para proteger sus intereses, utilice otros mecanismos para transferir el riesgo. Una de esas alternativas podría ser el *autoseguro.* A través de dicho mecanismo, el condominio auto-asegura el riesgo sin necesidad de recurrir a un seguro emitido por un asegurador, siempre y cuando el banco así lo acepte. No empece esta sugerencia resulta meritorio aclarar que, por no estar dicho mecanismo cobijado bajo las disposiciones del Código de Seguros de Puerto Rico, esta Oficina carece de jurisdicción sobre el mismo. Es decir que si un condominio opta por auto-asegurarse, la Oficina del Comisionado de Seguros no tiene jurisdicción para aprobar o desaprobar dicho mecanismo, a menos que por legislación así se le confiera. Por tal razón, cualquier querella o reclamación relacionada a dicho autoseguro tendría que ser referida a la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios del Departamento de Asuntos al Consumidor, según se establece en el Artículo 31 del Proyecto que añade el Artículo 48-A a la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada.

2. El Artículo 29 del Proyecto, enmienda el Artículo 43 de la Ley Núm. 104, supra, para que se establezca que *"el titular que tenga un seguro particular para su apartamiento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares"*.

   Dicho Artículo hace referencia a aquellos casos en los que el titular tiene "un seguro particular" para su apartamiento. Sin embargo, dicho término no se define o describe con claridad en el Proyecto. Se sugiere que se incluya la siguiente definición: "***Seguro Particular – se refiere a un seguro obtenido por el titular, el cual cubre su parte del inmueble que no es***

comunal." Al incluir dicha definición, el Proyecto claramente establece que cada titular puede adquirir un seguro para asegurar su unidad del inmueble que no es comunal.

Asimismo dicho Artículo hace referencia a otro tipo de seguro que es el "seguro comunal". Sin embargo, dicho término tampoco se define en el Proyecto. Se sugiere que para propósitos de claridad y especificidad se incluya la siguiente definición: ***"Seguro Comunal – se refiere a un seguro que cubre las áreas comunes generales y las áreas comunes limitadas del inmueble u otros riesgos para beneficio común de los titulares del condominio."***

Consideramos que al incluir las definiciones de los términos antes mencionados se provee una diferenciación clara y expresa en cuanto a los dos tipos de seguros mencionados en el Artículo 43, según enmendado por el Proyecto.

Por otro lado, también resulta necesario aclarar un aspecto sobre el pago del "seguro comunal". Una lectura del Artículo da la impresión de que la única manera mediante la cual un titular puede pagar la partida relacionada a dicho seguro es mediante la hipoteca. Esto no es así, ya que dicha partida puede ser pagada de las siguientes dos maneras:

a. La Junta de Directores puede pagar una póliza comunal en su totalidad directamente al asegurador y entonces cobrar a los titulares según entienda pertinente. (Por ejemplo, la Junta de Directores puede optar por incluir el costo mensual de dicha póliza en el monto de la cuota de mantenimiento correspondiente a cada titular).

b. La parte que corresponda al titular pagar se puede incluir como parte del pago mensual de la hipoteca a través del banco.

3. El Artículo 29 del Proyecto también añade la siguiente disposición bajo el nuevo Artículo 43:

> "*La Junta de Directores podrá sustituir el agente 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, dando inmediata cuenta al Consejo de Titulares.*"

Respetuosamente consideramos que la limitación que establece el Artículo antes mencionado en cuanto a que la sustitución del agente de seguros

esté atada a que el costo del nuevo seguro sea el mismo, o menor es contrario a derecho. El Código de Seguros de Puerto Rico no establece tal limitación. No necesariamente la cubierta más barata es la mejor cubierta para el riesgo a asegurarse. Puede darse el caso en el que el agente nuevo esté ofreciendo una cubierta más costosa que la que tiene en la actualidad el condominio, pero que la misma sea mejor cubierta para el riesgo a asegurarse, porque provee mayor protección a los titulares.

Por otro lado, también se debe tomar en consideración, para propósitos del cambio de agentes, la Carta Normativa Núm. N-L-02-15-2002 de 11 de marzo de 2002, emitida por esta Oficina. Dicha Carta Normativa hace referencia al Artículo 9.400 del Código de Seguros de Puerto Rico, 26 L.P.R.A. Sec. 940, en relación con las comisiones por traspaso de negocio. En dicha Carta Normativa se establece que como parte del mecanismo de cambio de agentes y para determinar si existe buena fe en dicha situación,

> "*es necesario que todo productor notifique inmediatamente el cambio de nombramiento al productor original. De no notificarse el nombramiento del nuevo productor y guardar evidencia de tal notificación, se interpretará que el nombramiento del productor anterior continúa en vigor. La notificación sobre el nuevo nombramiento deberá hacerse mediante correo certificado con acuse de recibo.*"

Además, la Carta Circular Núm. AL-06-1656-2002 de 26 de junio de 2002, aclara que "la carta de nombramiento a que se hace referencia en la misma [Carta Normativa Núm. N-L-02-15-2002], la cual debe ser notificada al productor original, debe de estar firmada por el asegurado de que se trate." También se indica en dicha Carta Circular que "la notificación de cambio de nombramiento dirigida al productor original, deberá estar acompañada de la carta de nombramiento al nuevo productor debidamente firmada por el asegurado."

Consideramos que para poder preservar el propósito del Artículo 9.400 antes mencionado, de disuadir a los productores de seguros de despojar a otros productores de sus negocios y clientes, se debe enmendar el Artículo 43 para que incluya la siguiente frase:

> ***"La Junta de Directores velará por que se cumpla con el Artículo 9.400 del Código de Seguros de Puerto Rico y demás directrices emitidas a esos efectos por la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico, al momento de tramitar la sustitución del agente de seguros."***

De otra parte, recomendamos que cuando se refiere en el Artículo 29 a la figura del agente de seguros, también se incluya la figura del corredor de seguros. El corredor de seguros es la persona que, en representación de los intereses del asegurado, solicita, negocia u obtiene los seguros. El agente es la persona que, en representación del asegurador, gestiona solicitudes de seguros o negocia los seguros en su nombre.

4. El Proyecto, en su Artículo 30, enmienda el Artículo 44 de la Ley Núm. 104, supra, a fines de requerir que:

   "la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamiento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse..."

   Consideramos necesario aclarar la sección antes citada para propósitos de proveer una mejor interpretación de la intención de dicha disposición. Específicamente se debe establecer a qué se refiere el término "ofertas presentadas". El mismo no indica si se refiere a la oferta de indemnización del seguro o a las ofertas presentadas por las entidades interesadas en realizar la reconstrucción del inmueble.

   Asimismo, sería recomendable enmendar el segundo párrafo del Artículo 44, enmendado en el Proyecto mediante el Artículo 30 del mismo, para que comience de la siguiente forma: "Luego de recibir del asegurador una oferta bonafide de indemnización del seguro del inmueble, la Junta de Directores..."

   A su vez, recomendamos que en todas aquellas instancias del Proyecto de referencia, en las cuales se hace alusión a la o las "compañías aseguradoras" se sustituya dicho término por "asegurador" o "aseguradores". El Código de Seguros de Puerto Rico no establece, ni reconoce la figura de la "compañía aseguradora" en sus disposiciones.

5. Finalmente, el Artículo 31 del Proyecto añade un Artículo 48-A a la Ley Núm. 104, supra, para crear en el Departamento de Asuntos al Consumidor una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios. Dicha división tendrá como meta la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamientos al amparo de la Ley de Condominios. Reconocemos la necesidad de establecer dicha unidad para poder cumplir con el compromiso de proteger los derechos de los titulares de apartamientos bajo las disposiciones de esta ley. Sin embargo, respetuosamente solicitamos que se enmiende el Proyecto para que disponga que toda querella relacionada con la cubierta o los términos y condiciones del contrato de seguros, sea referida a la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico para su pronta atención.

Esperamos que estos comentarios y observaciones les sean de utilidad. Estamos a su disposición para asistirlos en cualquier otro asunto que tengan a bien encomendarnos.

Cordialmente,

Fermín M. Contreras Gómez
Comisionado de Seguros

ORB / OR / mllm