



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Oficina del Comisionado de Seguros

1 de marzo de 2018

CARTA NORMATIVA NÚMERO: CN-2018-235-D

A TODOS LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS, BANCOS, ADMINISTRADORES DE PRÉSTAMOS, ASEGURADORES QUE SUSCRIBEN SEGURO DE PROPIEDAD Y PRODUCTORES DE SEGURO DE PROPIEDAD

TÉRMINO DE ENTREGA DE PÓLIZAS DE SEGURO DE PROPIEDAD

Estimados señores y señoras:

La industria de seguros y las instituciones hipotecarias han traído a la atención de la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico ciertas dudas con relación al término de anticipación a la fecha de renovación del seguro de propiedad o efectividad de la cubierta, que las instituciones hipotecarias pueden requerir a sus clientes, para la entrega de la póliza de seguro de propiedad que dichas instituciones requieren para proteger sus intereses, con el fin de que la póliza pueda pagarse de los fondos que la institución mantiene en una cuenta de plica “escrow” para esos propósitos.

El Artículo 27.141 del Código de Seguros de Puerto Rico dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

(1) Ninguna persona podrá exigir, como condición para un préstamo o la compra o depósito de propiedad con arreglo a un contrato o en relación con el mismo, que un seguro que haya de proveerse, o cuya prima haya de pagarse directa o indirectamente por el cesionario, depositario o prestatario o a su nombre, por razón de dicho préstamo, compra o depósito que garantice dicho préstamo o que sea objeto de dicho contrato, se suministre en alguna forma por conducto de determinada persona, productor o solicitador, o con algún asegurador en particular.

(2) Este artículo no privará al vendedor, prestamista o depositante de ejercer razonablemente su derecho a aprobar o desaprobado al asegurador elegido para suscribir el seguro, y a determinar la suficiencia y oportunidad del seguro ofrecido; pero en el ejercicio de tal derecho:

(a) No se desaprobará la póliza de seguro provista por el cesionario, depositario o prestatario o a su nombre si tal desaprobación no está fundamentada exclusivamente en normas razonables aplicadas uniformemente, relativas al alcance de la cubierta requerida, la solidez financiera y los servicios que ofrezca el asegurador. Tales normas no podrán discriminar contra ningún tipo particular



de asegurador, ni podrán proveer para el rechazo de una póliza de seguro debido a que dicha póliza contenga cubiertas adicionales a las requeridas; y

(b) ...

(c) no se requerirá directa o indirectamente que cualquier cesionario, depositario, prestatario, asegurador, productor pague un cargo adicional, en relación con el manejo de cualquier póliza de seguros requerida como garantía de un préstamo o se pague un cargo adicional para sustituir la póliza de seguros de un asegurador por la de otro asegurador, excepto que esta cláusula no aplicará a intereses que puedan cargarse sobre préstamos para el pago de primas o adelantos de primas de conformidad con el instrumento de garantía, ni aplicará a cargos por gastos administrativos permitidos por otras leyes, salvo que el Comisionado reglamentará la aplicación de tales cargos de forma tal que no confluyan con este artículo.

El Código de Seguros de Puerto Rico reconoce y garantiza el derecho que tiene todo prestatario de escoger libre y voluntariamente al productor de seguros y al asegurador de su preferencia para brindar la cubierta de seguro de propiedad requerida por las instituciones hipotecarias. Las disposiciones del Código de Seguros establecen unas normas claras en cuanto a la aceptación por parte de dichas instituciones hipotecarias de las pólizas que proveen sus prestatarios.

Sin embargo, el Código de Seguros no establece un término de tiempo específico con anticipación a la fecha de renovación del seguro de propiedad o efectividad de la cubierta, dentro del cual los prestatarios deben presentar su póliza de seguro de propiedad a la institución hipotecaria, para que dicha institución pueda realizar el trámite correspondiente de evaluar la adecuación de la póliza y procesar el pago de la prima de los fondos mantenidos en la cuenta de plica.

Tomando en consideración que el trámite que debe realizar la institución hipotecaria para evaluar la póliza provista por el cliente y efectuar el pago de la misma con los fondos provenientes de la cuenta de plica requiere de un periodo de tiempo con anticipación a la fecha de renovación del seguro o efectividad de la cubierta, entendemos necesario establecer las siguientes directrices:

En las instancias en que el cliente hipotecario interese presentar a la institución hipotecaria su póliza de seguro de propiedad a través del productor de seguro de su preferencia y con el asegurador de su preferencia, para que la prima de dicha póliza pueda pagarse por la institución hipotecaria con los fondos de la cuenta de plica, se deberá entregar la póliza a la institución hipotecaria con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de renovación del seguro o efectividad de la cubierta. Al recibo de la póliza de seguro de propiedad del cliente hipotecario en el término antes establecido, la institución hipotecaria realizará el pago de la prima de dicha póliza con los fondos provenientes de la cuenta de plica.

En caso de que no se pueda entregar la póliza de seguro de propiedad del cliente hipotecario con treinta (30) días de anticipación a la fecha de renovación del seguro o efectividad de la cubierta, por razones que no sean atribuibles a la institución hipotecaria, se deberá entregar la póliza con la prima pagada en su totalidad. En estas instancias, el recibo de la póliza con la prima pagada en su totalidad se entenderá como una solicitud de reembolso de la prima no devengada, por lo que, de conformidad con el Artículo 27.160(3) del Código de Seguros de Puerto Rico, la institución financiera devolverá al cliente hipotecario, dentro del término de treinta (30) días desde la fecha de recibo de la póliza pagada en su totalidad, la prima no devengada que la institución cobró y retuvo al cliente en la cuenta de plica.

Cónsono con lo anterior, con el fin de preservar el deseo expreso del consumidor de nombrar al productor de seguros de su preferencia y dar fiel cumplimiento con las disposiciones del Artículo 27.141 del Código de Seguros de Puerto Rico, las instituciones hipotecarias deberán responder diligentemente a las cartas de nombramiento que le notifiquen los productores de sus clientes hipotecarios, brindando a tiempo la información necesaria para la emisión de la póliza de seguro de propiedad, en aras de que se pueda pagar la prima de la póliza provista por el cliente de los fondos que se encuentran en la cuenta de plica y este no se vea afectado económicamente.

Se requiere el estricto cumplimiento con la presente Carta Normativa.

Cordialmente,



Javier Rivera Ríos, LUTCF
Comisionado de Seguros