



## GOBIERNO DE PUERTO RICO

### Oficina del Comisionado de Seguros

17 de mayo de 2021

#### CARTA NORMATIVA NÚM. CN-2021-304-D

**A TODOS LOS ASEGURADORES AUTORIZADOS A SUSCRIBIR SEGUROS DE PROPIEDAD EN PUERTO RICO, SUS AGENTES GENERALES, REPRESENTANTES AUTORIZADOS, PRODUCTORES, ORGANISMOS TARIFADORES Y PÚBLICO EN GENERAL**

**PÓLIZAS DE SEGUROS DE PROPIEDAD PARA CONDOMINIOS Y APARTAMENTOS DE CONDOMINIOS; DEROGACIÓN DE LA CARTA NORMATIVA NÚM. CN-2020-285-D DE 21 DE AGOSTO DE 2020, LA CARTA NORMATIVA NÚM. N-AP-8-75-2006 DE 21 DE AGOSTO DE 2006 Y LA CARTA [NORMATIVA] NÚM. N-AP-9-78-2006 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2006**

Estimadas señoras y señores:

El 16 de agosto de 2020, se aprobó una nueva Ley de Condominios de Puerto Rico,<sup>1</sup> con la cual, entre otras cosas, se enmendaron las disposiciones relativas a la adquisición de los seguros contra riesgos de condominios. A raíz de la aprobación de dicha ley se emitió la Carta Normativa Núm. CN-2020-285-D de 21 de agosto de 2020 para actualizar las directrices impartidas por esta Oficina con respecto a los seguros de condominios y de apartamentos de condominios. Con el propósito de aclarar las inquietudes e interrogantes surgidas luego de la aprobación de la nueva Ley de Condominios y la emisión de la Carta Normativa Núm. CN-2020-285-D, y para actualizar los parámetros establecidos en la Carta Normativa Núm. N-AP-8-75-2006 emitida el 21 de agosto de 2006, y la Carta [Normativa] N-AP-9-78-2006 del 15 de septiembre de 2006, con la presente carta se derogan todas las referidas cartas normativas y se establecen las directrices que se deben cumplir al contratar pólizas de seguros de propiedad para condominios y apartamentos de condominios.

A los fines aclarar algunos conceptos que se mencionan en la presente carta, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

- a. **Póliza “bare wall”** significa una póliza de seguro de propiedad que ofrece cubierta únicamente para los elementos o áreas comunes generales, procomunales y limitadas de un condominio.
- b. **Póliza “full value”** significa una póliza de seguro de propiedad que cubre no solo los elementos o áreas comunes generales, procomunales y limitadas de un condominio, sino que también cubre los bienes privativos incorporados originalmente al edificio, según estos últimos se definen a continuación.

---

<sup>1</sup> Ley Núm. 129-2020





c. **Bienes privativos incorporados originalmente al edificio** significa los bienes contruidos o instalados originalmente en la propiedad o, de conformidad con el Artículo 252 del Código Civil de Puerto Rico, los bienes inmuebles por incorporación originalmente adheridos al edificio, tales como, pero sin limitarse a, las paredes que no son de carga, puertas ubicadas en el interior de los apartamentos, los gabinetes de cocina, los equipos que componen los baños dentro de los apartamentos, losetas y los accesorios o dispositivos fijos a la estructura dentro de los apartamentos, los cuales constan en la escritura matriz del condominio en cuestión y que le pertenecen al titular. En la Ley de Condominios se hace referencia a estos como “los elementos privativos originales, adheridos a la estructura”.

El Artículo 62 de la Ley de Condominios de Puerto Rico dispone, entre otras cosas, que:

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 éste, 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, el Consejo de Titulares deberá adquirir pólizas para asegurar las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, incluyendo los elementos privativos originales, adheridos a la estructura. Los titulares podrán asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento respectivo. 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. La porción de los seguros correspondientes al beneficio propio de cada titular, podrá ser atendido individualmente.

Dicho artículo le concede la facultad al Consejo de Titulares —cuando tiene el voto de la mayoría<sup>2</sup> de los titulares de un condominio— de adquirir para beneficio común de los titulares pólizas de seguros para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, así como otros riesgos no relacionados a la propiedad privada de los titulares. El Artículo 62 además aclara que cada titular tiene un derecho individual de obtener un seguro propio para su apartamento y que los seguros correspondientes al beneficio propio del titular, o sea, los seguros que cubren los bienes privativos del titular, pueden ser atendidos en pólizas individuales.

A tenor con el referido Artículo 62, el Consejo de Titulares puede adquirir una póliza “bare wall” cuando por medio del voto de la mayoría se le concede dicha facultad. Eso quiere decir que con el voto de una mayoría el Consejo de Titulares solamente puede adquirir una póliza “bare wall”.

---

<sup>2</sup> La Ley de Condominios define el término “mayoría” como “más de la mitad de los titulares” o “más de la mitad de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen más del cincuenta por ciento (50%) de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según el Artículo 9 de esta Ley.” Véase el Artículo 16 de la Ley de Condominios. El significado de “mayoría” que aplica a un condominio específico dependerá de lo que disponga el reglamento insertado en la escritura que constituye el inmueble en el régimen de propiedad horizontal. *Id.*



El término “mayoría” tiene, sin embargo, un significado especial en la Ley de Condominios. Por lo tanto, la facultad concedida a la “mayoría” en el Artículo 62 no implica que el Consejo de Titulares esté impedido de obtener una póliza “full value” cuando así se le faculte por el consentimiento afirmativo de un número o proporción mayor de todos los titulares, según se explica a continuación. El Artículo 62 no establece una prohibición categórica ni absoluta al Consejo de Titulares de adquirir una póliza “full value”. De la propia disposición de ley se desprende, de hecho, que cuando le sea requerido por alguna reglamentación federal y/o estatal,<sup>3</sup> el Consejo de Titulares puede adquirir una póliza “full value”.

La Ley de Condominios permite que el Consejo de Titulares ejerza por el voto unánime de todos los titulares o por el voto de dos terceras partes de todos los titulares, que a su vez reúna dos terceras partes de las participaciones en las áreas comunes, ciertos poderes que naturalmente exceden y son de índole distinta a los que se le permite al Consejo de Titulares ejercer por mayoría. Conforme a la Ley de Condominios, el voto unánime o el voto de dos terceras partes debe tomar en consideración el voto de **todos** los titulares, no solo los que asistieron a una asamblea, sino también aquellos que no asistieron a la asamblea.<sup>4</sup> Si los titulares en su pleno derecho sobre sus bienes privativos aprueban con el voto unánime de todos los titulares o por el voto de dos terceras partes de todos los titulares, que a su vez reúna dos terceras partes de las participaciones en las áreas comunes, que el Consejo de Titulares adquiera una póliza “full value”, dicha determinación es válida y se podrá emitir una póliza “full value”. Ello sin menoscabar el derecho de aquellos titulares que hayan votado en contra de la adquisición de la póliza “full value” de optar por excluir de la póliza “full value” sus bienes privativos incorporados originalmente al edificio.

Cuando la decisión de adquirir una póliza “full value” se tome con el voto afirmativo de dos terceras partes de todos los titulares, que a su vez reúna dos terceras partes de las participaciones en las áreas comunes, los titulares que hayan votado en contra o se hayan opuesto con su voto a la adquisición de la póliza “full value” tendrán el derecho que dispone el Artículo 62 de la Ley de Condominios de asegurar por su cuenta, de manera individual, sus bienes privativos incorporados originalmente al edificio. A esos efectos, esos titulares podrán optar por que se excluyan de la póliza “full value” sus bienes privativos incorporados originalmente al edificio. En estas situaciones los aseguradores podrán emitir la póliza “full value” incluyendo únicamente los bienes privativos incorporados originalmente al edificio de aquellos apartamentos de los titulares que hayan votado a favor de la póliza “full value” y de aquellos titulares que, aunque votaron en contra de la adquisición de la póliza “full value”, no optaron por ser excluidos de dicha póliza.

Tomando en consideración lo antes expresado, por la presente establecemos las siguientes directrices con las que se debe cumplir al asegurar los riesgos de propiedad de condominios y apartamentos de condominios:

---

<sup>3</sup> No hemos hallado en la regulación federal o estatal la imposición de una obligación al Consejo de Titulares de asegurar los bienes privativos incorporados originalmente al edificio.

<sup>4</sup> Véase Artículo 52 de la Ley de Condominios.



## **1. Póliza Maestra del Condominio**

1.1. Cuando se apruebe por el voto de la mayoría de los titulares la adquisición de una póliza de seguros de propiedad para asegurar las áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, el Consejo de Titulares podrá adquirir y el asegurador podrá emitir una póliza “bare wall”, para beneficio común de los titulares.

1.2. Cuando por reglamentación federal y/o estatal se requiera una póliza de seguros de propiedad para asegurar las áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, incluyendo los bienes privativos incorporados originalmente al edificio, el Consejo de Titulares podrá adquirir y el asegurador podrá emitir una póliza “full value”.

1.3. Cuando se apruebe con el voto unánime de todos los titulares o por el voto de dos terceras partes de todos los titulares, que a su vez reúnan dos terceras partes de las participaciones en las áreas comunes, la adquisición de una póliza de seguros de propiedad para asegurar las áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, incluyendo los bienes privativos incorporados originalmente al edificio, el Consejo de Titulares podrá adquirir y el asegurador podrá emitir una póliza “full value”.

En las instancias que se apruebe una póliza “full value” con el voto de dos terceras partes de todos los titulares, que a su vez reúnan dos terceras partes de las participaciones en las áreas comunes, la póliza “full value” cubrirá, además de las áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, los bienes privativos incorporados originalmente al edificio de los titulares que hayan emitido un voto afirmativo y de aquellos que hayan emitido un voto en oposición pero no hayan optado por excluirse de la póliza “full value”. En estas situaciones, será la obligación del productor de seguros informar claramente a los titulares que se hayan opuesto a la adquisición de una póliza “full value” de su derecho a solicitar que se excluyan sus bienes privativos de dicha póliza y, como consecuencia, que se les cobre solo la porción correspondiente de la prima para asegurar los bienes comunes.

1.4. Cuando una propiedad está financiada, el límite máximo que el acreedor hipotecario puede exigir bajo una póliza de propiedad que cubra los daños directos a la propiedad financiada por éste es el valor de reemplazo de dicha propiedad. En los condominios, el límite máximo exigible bajo la póliza maestra del condominio en (a) las pólizas “bare wall” es el valor de reemplazo de todos los elementos comunes generales, procomunales y limitados del condominio, y (b) las pólizas “full value” es el valor de reemplazo de todos los elementos comunes generales, procomunales y limitados del condominio, más el valor de reemplazo de los bienes privativos incorporados originalmente al edificio que fueren asegurados bajo la póliza maestra de conformidad con lo establecido en los incisos dos y tres anteriores.

1.5. Para determinar el valor de reemplazo arriba mencionado es necesario contar con una valoración del condominio. Una valoración provee el valor de reemplazo, o sea, el costo de reconstrucción de una propiedad y no el valor de venta, que considera otros factores como ubicación y vista, los cuales no son pertinentes para propósitos del seguro de propiedad. En aquellos casos en que se procure o cuente con una valoración, para fines del seguro de propiedad a adquirirse, todas las partes involucradas en la transacción deben cerciorarse de utilizar el valor



de reemplazo y no el valor de venta, tanto del inmueble como de los bienes adicionales a ser asegurados.

1.6. La valoración debe estar contenida en un informe que desglose detalladamente los elementos del condominio que fueron considerados en la misma, con sus valores correspondientes, de forma tal que el productor de seguros pueda orientar adecuadamente a su cliente en cuanto al límite de cubierta a ser adquirido, basado en el valor de reemplazo de todos los elementos que serán asegurados bajo la póliza maestra. El Consejo de Titulares de cada condominio será el custodio del informe de valoración y el mismo deberá estar disponible a todo titular o a cualquier persona interesada en adquirir un apartamento en el condominio. El informe de valoración tendrá que ser realizado por un profesional reconocido, ya sea persona natural o jurídica, que se dedique a efectuar valoraciones o que esté debidamente autorizado a efectuar la misma.

De no existir una valoración adecuada que provea el valor de reemplazo del condominio, el productor de seguros nombrado gestionará la valoración del condominio, a nombre del asegurador que emitirá la póliza maestra, para descargar adecuadamente los deberes que le impone el Artículo 9.022 del Código de Seguros de Puerto Rico. A menos que surjan condiciones extraordinarias que desestabilicen el mercado, esta Oficina considerará la valoración del condominio adecuada por un término de dos años, y como consecuencia, los límites de la póliza maestra que se emita dentro de dicho periodo y que se establezcan de conformidad con dicha valoración, se considerarán adecuados hasta la expiración de la póliza.

1.7. El productor de seguros debe confirmar por escrito los elementos que serán asegurados de conformidad con lo establecido en la Ley de Condominios y con lo aquí dispuesto. Deberá mantener evidencia que acredite la determinación de los titulares en cuanto a los elementos que serán asegurados, de conformidad con lo dispuesto en los incisos uno y tres anteriores, según apliquen. Reiteramos la responsabilidad que tiene el productor de seguros de orientar de forma clara y completa al consumidor sobre la cubierta y los límites de la póliza de seguros, e identificar y medir la posible exposición de pérdida.<sup>5</sup>

1.8. Debido a que las pólizas “full value” presentan ciertas dificultades y complejidades en la determinación de una cubierta adecuada para cada apartamento y en el ajuste y resolución de reclamaciones, especialmente después de eventos catastróficos como un huracán, en el proceso de adquirir una póliza “full value” será necesario que la valoración de los elementos de cada unidad de apartamento se lleve a cabo de forma completa y precisa y que la cubierta sea adecuada para éstos tanto como para los elementos comunes generales, procomunales y limitados del condominio. La póliza “full value” debe cubrir y asignar a cada apartamento una cantidad equivalente al valor de reemplazo que actualmente representarían o hubiesen representado los bienes privativos incorporados originalmente al edificio de cada apartamento individual.

1.9. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 27.081(5) del Código de Seguros de Puerto Rico, todo asegurador, de tenerlo disponible, viene obligado a ofrecer la opción de una cláusula de deducible porcentual prorrateado para toda póliza de seguro de propiedad que cubra un

---

<sup>5</sup> Artículo 9.022 del Código de Seguros de Puerto Rico.



condominio. Al ofrecer la opción el asegurador deberá informar al asegurado o propuesto asegurado sobre el derecho que le provee el Código de Seguros de incluir en la póliza una cláusula de deducible porcentual prorrateado y brindar dicha opción, si así lo requiere el asegurado o propuesto asegurado.

## **2. Póliza adicional individual disponible para los titulares de apartamentos, que cubre los bienes privativos incorporados originalmente al edificio no cubiertos en la póliza maestra del condominio y/o sus alteraciones y mejoras**

2.1. Si la póliza maestra no provee cubierta para los bienes privativos incorporados originalmente al edificio, éstos pueden ser asegurados por el titular de cada apartamento, mediante una póliza emitida a nombre del titular para cubrir dicha propiedad. Si en el apartamento se han realizado alteraciones y mejoras a los bienes privativos incorporados originalmente al edificio, éstas podrán ser aseguradas por el titular del apartamento en una póliza individual emitida a nombre del titular o en la misma póliza emitida a nombre del titular que cubre los bienes privativos incorporados originalmente al edificio cuando éstos no estén cubiertos en la póliza maestra.

2.2. Para determinar el límite de cubierta de los bienes privativos incorporados originalmente al edificio y el límite de cubierta de las alteraciones y mejoras, el titular de cada apartamento podrá, pero no estará obligado a, contar con una valoración. Dicha valoración podrá estar contenida en un informe preparado por un profesional reconocido que se dedique a realizar valoraciones o que esté debidamente autorizado a efectuarlas, y en el que se desglosen detalladamente los elementos considerados con sus valores correspondientes, de forma tal que el productor de seguros pueda orientar adecuadamente a su cliente en cuanto al límite de cubierta a ser adquirido, basado en el valor de reemplazo de todos los elementos que serán asegurados bajo la póliza individual del titular del apartamento. El productor de seguros escogido y nombrado por el titular podrá asistir al titular a gestionar la valoración de los bienes privativos incorporados originalmente al edificio y sus alteraciones y/o mejoras que interese asegurar en una póliza individual.

En aquellos casos en los cuales el apartamento esté financiado y el titular cuente con una valoración, la institución hipotecaria utilizará el valor de reemplazo establecido en dicha valoración. De no tener una valoración, el acreedor hipotecario y el titular se pondrán de acuerdo en cuanto al valor de reemplazo. El valor de reemplazo será el costo de reconstrucción y no debe estar afectado por otros factores que se consideran cuando se determina el valor de venta de un apartamento.

2.3. En los casos en que se procure asegurar tanto los bienes privativos incorporados originalmente al edificio como las alteraciones y mejoras, el límite de la póliza consistirá en la suma del valor de reemplazo de ambos.

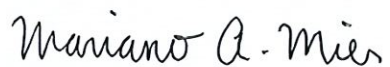
2.4. Es importante recalcar que corresponde al titular de cada apartamento evaluar su situación particular y determinar si necesita adquirir una cubierta adicional en cumplimiento de las obligaciones impuestas por motivo de un préstamo hipotecario, o no. De igual manera, corresponde al titular de cada apartamento determinar qué elementos no cubiertos bajo la póliza

maestra del condominio desea o necesita asegurar, así como quién será su productor de seguros y quién el asegurador que proveerá la cubierta deseada.

2.5. En el sano ejercicio de sus deberes y obligaciones, todo productor de seguros debe explicar al titular de un condominio, claramente y libre de toda confusión, su derecho a asegurar en una póliza individual los bienes privativos incorporados originalmente al edificio con el productor de seguros y asegurador de su preferencia. En el caso de tratarse del productor de seguros nombrado por el condominio para gestionar la emisión de la póliza maestra, éste deberá exponer claramente al titular que no tiene obligación alguna de nombrarle como su productor de seguros de récord para gestionar la emisión de una póliza individual para cubrir los bienes privativos incorporados originalmente al edificio que no estén cubiertos bajo la póliza maestra del condominio, ni cualquier alteración y mejora a los mismos, aún en los casos en que el titular determine escoger al mismo asegurador que emite la póliza maestra del condominio.

Se requiere el cumplimiento estricto con las disposiciones de esta Carta Normativa a todas las partes concernidas.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, reading "Mariano A. Mier". The signature is fluid and cursive, with the first name "Mariano" and the last name "Mier" clearly distinguishable.

Lcdo. Mariano A. Mier Romeu  
Comisionado de Seguros