

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va} Asamblea
Legislativa

4^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1112

10 de octubre de 2018

Presentado por *el señor Correa Rivera*

Referido a Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo

LEY

Para añadir los incisos (6) y (7) y reenumerar el actual inciso (6) como (8) del Artículo 27.060 y añadir los incisos (1) y (2) al Artículo 12.080 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, conocida como “Código de Seguros de Puerto Rico” a los fines de garantizar el derecho de los consumidores de seguros en condominios, a tener control de su reclamación ante daños en su propiedad privada, garantizarle el derecho de cobrar su indemnización a su nombre, a no ser penalizados por el deducible de la estructura comunal y a poder cumplir con los requisitos de acreedores sin perder su derecho de libre selección del seguro para su propiedad privada y, para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El paso de los huracanes Irma y María por Puerto Rico dejó evidenciado que es necesario mejorar el manejo de riesgos ante un próximo evento catastrófico. La magnitud de la devastación sufrida y el pobre manejo de los riesgos asegurados provocó un gran desasosiego en los consumidores de seguros. Tanto así, que hoy día la Industria de Seguros de Puerto Rico enfrenta una demanda de clase sin precedentes en la historia contemporánea de la Isla. Basta únicamente con conocer la cantidad de la pérdida asegurada que no se ha resuelto a 11 meses del huracán, para entender la frustración que pueden sentir las familias puertorriqueñas afectadas que aún no han recibido su indemnización.

Recientemente, la Oficina del Comisionado de Seguros ha publicado que se han resuelto cerca del 93% de las reclamaciones. Sin embargo, ese 7% sin resolver representa cerca de la mitad de la pérdida asegurada en el país. Es ahí donde se encuentran los riesgos comerciales y de los municipios, pero también miles de hogares que están ubicados en condominios. La oferta de seguros para los condominios es una de las más trastocadas con alzas de hasta un 400% en las renovaciones, aumento de deducibles y disminuciones en beneficios. Este impacto en la renovación combinado con no haber recibido indemnización de la reclamación crea un disloque en la estabilidad de miles de familias puertorriqueñas.

Contrario a otros estados, como Florida, en la mayoría de las pólizas de condominios en Puerto Rico se aseguró la propiedad privada de los dueños de apartamentos, no a nombre de cada dueño, sino a nombre del condominio. Se mezcló la propiedad comunal y la privada dentro de una sola póliza.

En la lectura de una Escritura Matriz o un Reglamento de Condominio, la interpretación que prevalece siempre va a ser a favor de los derechos de los dueños de apartamentos que se otorgan en la Ley de Condominios, administrada por DACO. Es ahí donde se establece que los seguros seleccionados por el Consejo de Titulares debían ser para las áreas y riesgos comunes, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento. Al momento en que se aseguraron los bienes privados de cada cual, a nombre del condominio, se le quitó el derecho a estos dueños de poder cobrar a su nombre los daños de su propiedad privada, se le quitó el derecho de negociar directamente con el ajustador y el derecho de poder acudir a la Oficina del Comisionado de Seguros para radicar querrela directamente, ante cualquier incumplimiento. Miles de familias en condominios han estado pagando prima para cubrir su propiedad privada mezclada dentro de la póliza comunal, sin embargo, no tienen derechos sobre la misma, lo cual ahora los deja en una posición de vulnerabilidad.

La propiedad privada son aquellos elementos de uso y mantenimiento exclusivo de cada dueño y no del condominio, por ejemplo: gabinetes de cocina, paredes en "gypsum", paredes que no son de carga, puertas interiores, accesorios fijos de uso privado como grifos, inodoros, bañeras, azulejos, terminaciones de piso y pintura interior.

A los aseguradores les puede convenir seguir fomentando este tipo póliza en los condominios porque aplican el 2% de deducible de huracán al valor total del edificio y no al del apartamento. El incluir la propiedad privada conlleva que los valores asegurados en la póliza maestra sean más altos, por ende, provoca que la póliza tenga mayor costo y con mayores deducibles para todos. La combinación de cubiertas de elementos comunes y privados bajo una sola póliza menoscaba la suma de indemnización que eventualmente pueda recibir cada familia por un daño catastrófico.

Por ejemplo, si el edificio estaba asegurado por \$10,000,000, y una familia tuvo daños en toda su propiedad privada, estimados en \$40,000, al aplicarle el deducible del edificio completo, el cual sería igual a \$200,000 ($\$10,000,000 \times 2\% = \$200,000$) esa familia no tiene derecho a cobrar por ningún daño a su apartamento, sin embargo, pagó prima por cubrir su propiedad privada. Este ejemplo es la realidad actual de la mayoría de nuestra población en condominios. Sin embargo, si la propiedad privada hubiese estado asegurada a nombre de cada dueño, como corresponde en derecho, le hubiesen aplicado el 2% de deducible solo del valor de su propiedad privada. Esa familia hubiese tenido el derecho de cobrar directamente casi la totalidad de sus daños estimados en \$40,000. Esto hace una diferencia valiosa en el bienestar de los consumidores de seguros y en la estabilidad económica del país.

Por otro lado, este tipo de póliza comunal fomentó que las reclamaciones de esta población fueran más lentas. El asegurador tiene el pretexto de tener que inspeccionar la propiedad comunal más la privada de todas las unidades, para poder hacer una oferta global. Los apartamentos que ya tenían los informes listos no se podían adelantar, pues todo está contenido bajo una sola póliza y se tiene que detener el ajuste

hasta que se complete la evaluación de la propiedad privada de todas las unidades. Ello rebosa en lo irrazonable.

En la Ley “Florida Condominium Act” (Chapter 718 of the Florida Statutes), se exige que la póliza del condominio debe excluir toda propiedad privada dentro de la unidad, incluyendo: revestimientos de piso, pared y techo, accesorios, gabinetes y terminaciones que se encuentran dentro de los límites de la unidad y sirven únicamente a dicha unidad. Este tipo de póliza comunal se conoce como “Bare-Wall”. Florida es uno de los estados con más condominios en toda la nación, por lo que no hay duda que tienen experiencia con el manejo de este riesgo.

La póliza comunal “Bare-Wall” garantiza que no se obstruyan los derechos de las familias en condominios, al cubrir solo las paredes comunales y todo aquello que encierra el inmueble y es de uso y disfrute comunal. Ello incluye las ventanas y puertas exteriores, los balcones y barandas, y toda infraestructura que discurra por el edificio para hacer llegar los servicios esenciales tales como agua potable, electricidad, telefonía, televisión e internet, pero no incluye ni mezcla la propiedad privada de cada dueño.

Ciertamente, es requerimiento federal de los acreedores hipotecarios que la propiedad privada de los apartamentos con préstamos se mantenga asegurada ante huracán, fuego y terremoto (“Hazard”). Sin embargo, las pólizas que están diseñadas para estos fines en condominios y las cuales están aprobadas, recomendadas y en algunos casos exigidas por HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development) se conocen como seguro para residencias de apartamentos (“HO-06”) o pólizas personales multilíneas (“Personal Packages”). La tendencia de seguros para condominios en los Estados Unidos se basa en una póliza comunal “Bare-Wall” que se enfoca en asegurar 100% la propiedad comunal y brinda los derechos al Consejo de Titulares como un asegurado, combinado con un seguro “HO-06” o “Personal Package” que se enfoca en asegurar 100% la propiedad privada, honrando los derechos a cada dueño, como asegurado.

Por otro lado, en el caso de los condominios costeros, dado las limitaciones y restricciones del mercado para los que están ubicados a menos de mil (1,000) pies de la orilla del mar, esta Asamblea Legislativa entiende razonable que se permita a los aseguradores aplicar el tipo de tarifa para la estructura privada equitativa al tipo de tarifa que aplicarían para asegurar la estructura comunal ubicada en el mismo predio. Esto sin eximir a ningún asegurador a que se cumpla con el Artículo 12.040, del Código de Seguros de Puerto Rico, el cual establece que:

(b) Los tipos no deberán ser excesivos, inadecuados o injustamente desiguales.

(c) Ningún tipo deberá establecer diferencias injustas entre riesgos que envuelvan esencialmente los mismos peligros y elementos de gastos, o entre riesgos en la aplicación de iguales cargos y créditos.

Esta Asamblea Legislativa entiende meritorio el que se fortalezca el Código de Seguros para garantizar que se honren los derechos de todos los consumidores de seguros en Puerto Rico, incluyendo miles de familias puertorriqueñas que viven en condominios asegurados y han quedado en una posición vulnerable.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.-Se añaden los nuevos incisos (6) y (7), y se reenumera el actual inciso
 2 (6) como (8) del Artículo 27.060 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según
 3 enmendada, conocida como “Código de Seguros de Puerto Rico”, para que lea como
 4 sigue:

5 “Artículo 27.060 – Prácticas prohibidas en los seguros de propiedad

6 En el ofrecimiento y suscripción de seguros de propiedad que cubran los peligros
 7 de tormenta (windstorm) o terremoto se observará lo siguiente:

8 (1) ...

9 (2) ...

1 (3) ...

2 (4) ...

3 (5) ...

4 (6) *En los riesgos de condominios, se prohíbe asegurar la propiedad privada de los dueños*
5 *de apartamentos a nombre del condominio, donde el dueño del apartamento no tenga derecho*
6 *de cobrar a su nombre los daños de su propiedad privada, ni de tener deducibles individuales*
7 *para los peligros de tormenta (windstorm) o terremoto, ni de negociar directamente su*
8 *pérdida privada con el asegurador.*

9 (7) *En los riesgos de condominios, el productor o representante autorizado de la póliza*
10 *maestra podrá mantener asegurada la propiedad privada a nombre de cada dueño en*
11 *cumplimiento con los requisitos de los acreedores hipotecarios, sin obstruir el derecho que*
12 *asiste a cada uno de cambiar de productor/ representante autorizado y asegurador en*
13 *cualquier momento y de hacer las modificaciones a su cubierta que entienda necesarias.*

14 **[(6)]** (8) El ofrecimiento o emisión de cada póliza de seguros, certificado o endoso
15 de seguros en contravención a las disposiciones de esta sección, constituirá una
16 violación separada.”

17 Sección 2.-Se añaden los nuevos incisos (1) y (2) al Artículo 12.080 de la Ley Núm.
18 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, conocida como “Código de Seguros de
19 Puerto Rico”, para que lea como sigue:

20 “Artículo 12.080— Dispensa de presentación

21 El Comisionado podrá suspender o modificar con arreglo a las reglas y
22 reglamentos que adopte, o mediante orden el requisito de presentación en cuanto a

1 cualquier clase de seguro, subdivisión o combinación del mismo, o en cuanto a clases
2 de riesgos para los cuales los tipos prácticamente no pueden presentarse antes de
3 usarse o en cuanto a las clases de seguros para los cuales un estatuto federal no
4 requiera tal presentación. Dichas órdenes, reglas o reglamentos serán dados a
5 conocer a los aseguradores y organismos afectados. El Comisionado podrá llevar a
6 cabo investigaciones que considere conveniente, para determinar si los tipos
7 afectados por dicha orden reúnen los requisitos de la sec. 1204(1)(b) [y] (c) de este
8 título.

9 *(1) En casos de condominios costeros a menos de mil (1,000) pies a la orilla del mar,*
10 *cuando se les permita la dispensa de presentación, aplicará igual trato y dispensa, para*
11 *el seguro que cubrirá la estructura comunal como para el seguro que cubrirá la*
12 *estructura privada de dicho condominio.*

13 *(2) Ninguna dispensa eximirá al asegurador de cumplir con lo dispuesto en el Artículo*
14 *12.040 (1)(b)(c), el cual establece que los tipos no deberán ser excesivos, inadecuados o*
15 *injustamente desiguales y ningún tipo deberá establecer diferencias injustas entre*
16 *riesgos que envuelvan esencialmente los mismos peligros y elementos de gastos, o*
17 *entre riesgos en la aplicación de iguales cargos y créditos.*

18 Sección 3. - El Comisionado de Seguros tendrá treinta (30) días a partir de la
19 aprobación de esta Ley para emitir cualquier reglamento necesario.

20 Sección 4. - Cláusula de Separabilidad

21 Si algún artículo o párrafo o sección de esta Ley, o cualquiera de sus partes, fuera
22 declarada ilegal, nula o inconstitucional por un tribunal o un organismo con

1 jurisdicción y competencia el remanente de esta Ley o de sus partes, artículo,
2 párrafos o secciones continuarán en toda su fuerza y vigor como si el artículo o
3 párrafo o sección de esta Ley, o cualquiera de sus partes, que fue declarada ilegal,
4 nula o inconstitucional nunca hubiese existido.

5 Sección 5. - Vigencia

6 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.