

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

19<sup>na.</sup> Asamblea  
Legislativa

2<sup>da.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### R. del S. 345

23 de septiembre de 2021

Presentada por la señora *Riquelme Cabrera*

*Referida a la Comisión de Asuntos Internos*

#### RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Desarrollo Económico, Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor que realice una investigación sobre las denuncias de los titulares y dueños de propiedad horizontal de condominios de negligencia e incumplimiento contractual de las compañías aseguradoras y las compañías ajustadoras, luego de que sus viviendas sufrieran serios daños como resultado de los eventos sísmicos acaecidos desde enero de 2020.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico” especifica en su Artículo 2 que el titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Se dispone que, en el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho. De igual, se dispone la responsabilidad de la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico de atender toda querrela relacionada con la cubierta o los términos y condiciones del contrato de seguros de propiedad horizontal,

facultándola a adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la adjudicación de las querellas que surjan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

No obstante lo anterior, el requisito que la Ley 129-2020 impone a los condóminos de actuar conforme a los principios de la buena fe, la prohibición de ir en contra de sus propios actos, y la prohibición al abuso del derecho no parece aplicarse a las aseguradoras que han adquirido compromisos contractuales con los Consejos de Titulares. Desde inicios del pasado año, titulares de propiedad horizontal han denunciado públicamente su inconformidad con el proceso de pago de reclamaciones a las aseguradoras, luego de que sus edificios sufrieran daños estructurales a consecuencia de los sismos que afectaron los pueblos de la región suroeste desde el 7 de enero de 2020. En algunos casos, según las inspecciones realizadas por las propias compañías aseguradoras, el daño causado al interior de las viviendas y las áreas comunes fue de tal grado que requirió el desalojo de los residentes. Sin embargo, pese a lo grave de la situación las aseguradoras no han respondido con la correspondiente indemnización del inmueble, por lo que desde entonces los condóminos han quedado en un estado de incertidumbre, sin el dinero necesario que por ley les corresponde para rehabilitar sus propiedades.

Al presente, a más de año y medio de ocurrido los sismos más significativos, muchos residentes continúan desalojados, privados del uso y disfrute de sus propiedades. Su situación empeora día a día debido a que continúan sujetos al pago de hipotecas, sin conocer si en algún momento futuro podrán volver a ocupar sus viviendas, a la vez que se ven forzados a incurrir en gastos de alquileres.

Dentro de este panorama de craso incumplimiento contractual de parte de las aseguradoras y de inacción de las agencias administrativas correspondientes, no hemos observado una intervención satisfactoria de parte del Comisionado de Seguros para resolver de manera definitiva el problema.

Dada la importancia de este asunto, el Senado de Puerto Rico entiende que es meritorio y necesario investigar estas denuncias, con el fin de identificar las acciones pertinentes que promuevan una solución efectiva de estos problemas.

**RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:**

1           Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Desarrollo Económico, Servicios  
2 Esenciales y Asuntos del Consumidor realizar una investigación sobre las denuncias  
3 de los titulares y dueños de propiedad horizontal de condominios ubicados en la  
4 región suroeste de Puerto Rico, sobre la conducta negligente y/o incumplimiento  
5 contractual de las compañías aseguradoras y las compañías ajustadoras, luego de  
6 que sus viviendas sufrieran serios daños estructurales como resultado de los eventos  
7 sísmicos acaecidos desde enero de 2020.

8           Sección 2.- La investigación que se ordena mediante esta Resolución deberá  
9 abarcar las razones o motivos de la falta de intervención o intervención satisfactoria  
10 de parte del Comisionado de Seguros para resolver de manera definitiva el  
11 problema.

12           Sección 3.- La Comisión rendirá un informe al Senado con los hallazgos,  
13 conclusiones y recomendaciones que estime pertinentes, así como acciones  
14 administrativas que deban adoptarse con relación al asunto objeto de esta  
15 investigación dentro de treinta (30) días, después de la aprobación de esta  
16 Resolución.

17           Sección 3.- Esta Resolución tendrá vigencia inmediatamente después de su  
18 aprobación.