

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

ANA MARÍA JUELLE GONZÁLEZ;
JUAN ADOLFO MORALES
HERNÁNDEZ; MANUEL GARCÍA
GONZÁLEZ; DSG INSURANCE
CORP.; RICHARD DUNMAN
MÉNDEZ; FRANCISCO DE LA
TORRE LUGO; L. CAMPOS &
ASOCIADOS, INC.

Peticionarios

v.

OFICINA DEL COMISIONADO DE
SEGUROS

Recurrida

CASO NÚM. TA: KLRA202000 _____

CASO OCS: CN-2020-281-D

SOBRE:

REVISIÓN JUDICIAL; SECCIÓN
2.7 DE LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617

Revisión Judicial y/o Impugnación
de Reglamento

Naturaleza: Civil

Materia: **Derecho Administrativo**

Asuntos: **Reglas legislativas, reglas interpretativas; procedimiento de
reglamentación**

Lic. Pedro Ortiz Álvarez

T.S.P.R. Núm.: 4,680

Colegiado Núm.: 5,943

pedro@poalaw.com

Lic. Jesús Antonio Rodríguez Urbano

T.S.P.R. Núm.: 14,431

Colegiado Núm.: 15,726

jesus@poalaw.com

PEDRO ORTIZ ALVAREZ, LLC

Apartado 9009

Ponce, Puerto Rico 00732-9009

Tel. (787)841-7575

Fax (787)841-7575

Abogados de la parte peticionaria

Lcdo. Rafael Cestero Lopategui
Comisionado Interino
Oficina del Comisionado de Seguros
B5 Calle Tabonuco, Suite 216
PMB 356
Guaynabo, PR 00698
rafael.cestero@ocs.pr.gov
jmulero@ocs.pr.gov
Tel. (787)304-8686
Fax: (787) 273-6082

Lic. Isaiás Sánchez Báez
Procurador General
P.O. Box 9020192
San Juan, Puerto Rico 00902-0192
Tel. (787) 721-2900, ext. 1502
E mail: i.sanchez@justicia.pr.gov

En Ponce, Puerto Rico, a 24 de julio de 2020.

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN**

**ANA MARÍA JUELLE GONZÁLEZ;
JUAN ADOLFO MORALES
HERNÁNDEZ; MANUEL GARCÍA
GONZÁLEZ; DSG INSURANCE
CORP.; RICHARD DUNMAN
MÉNDEZ; FRANCISCO DE LA
TORRE LUGO; L. CAMPOS &
ASOCIADOS, INC.**
Peticionarios

v.

**OFICINA DEL COMISIONADO DE
SEGUROS**
Recurrida

CASO NÚM. TA: KLRA202000_____

CASO OCS: CN-2020-281-D

SOBRE:

**REVISIÓN JUDICIAL; SECCIÓN
2.7 DE LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617**

Índice de Materias

I.	INTRODUCCIÓN	1-2
II.	JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA	2
III.	SENTENCIA CUYA REVISIÓN SE SOLICITA	2-3
IV.	BREVE TRASFONDO PROCESAL Y FACTICO	3-5
V.	SEÑALAMIENTOS DE ERROR	5
VI.	DISCUSIÓN DEL SEÑALAMIENTO DE ERROR	6-15
VII.	SÚPLICA	15-16
VIII.	CERTIFICACIÓN	16

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

ANA MARÍA JUELLE GONZÁLEZ;
JUAN ADOLFO MORALES
HERNÁNDEZ; MANUEL GARCÍA
GONZÁLEZ; DSG INSURANCE
CORP.; RICHARD DUNMAN
MÉNDEZ; FRANCISCO DE LA
TORRE LUGO; L. CAMPOS &
ASOCIADOS, INC.
Peticionarios

CASO NÚM. TA: KLRA202000____
CASO OCS: CN-2020-281-D

SOBRE:

v.

OFICINA DEL COMISIONADO DE
SEGUROS
Recurrida

REVISIÓN JUDICIAL; SECCIÓN
2.7 DE LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617

Índice Legal

I. LEYES

A. LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE 2017

Sección 2.7 de LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617 1,2,15

B. Ley de Judicatura de 2003

Art. 4.006(c) de la Ley de la Judicatura 2

Art. 4.007 de la Ley de la Judicatura 2

II. REGLAS Y REGLAMENTOS DE PUERTO RICO

A. REGLAMENTO DEL TRIBUNAL DE APELACIONES

Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4
L.P.R.A. Ap. XXII-B. 2

III. JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Asociación de Farmacias v. Departamento de Salud, 156
D.P.R. 105 (2002) 10

Asociación de Maestros v. Comisión, 159 D.P.R. 81 (2003) 1,7,8,9,10

Buono Correa v. Vélez Arocho, 177 D.P.R. 415 (2009) 11

<u>Centro Unido de Detallistas v. Com. Ser. Pub.</u> , 174 D.P.R. 174 (2008)	7,8,9,14, 15
<u>Hernández v. Colegio de Optómetras</u> , 157 D.P.R. 332 (2002).	8,10,14
<u>J.P. v. Frente Unido I</u> , 165 D.P.R. 445 (2005)	7,8,15
<u>López v. Junta de Planificación</u> , 80 D.P.R. 646 (1958)	6
<u>Municipio de Toa Baja v. DRNA</u> , 185 D.P.R. 684 (2012)	7,8,9,10
<u>Municipio de San Juan v. Junta de Calidad Ambiental</u> , 152 D.P.R. 673 (2000)	2,7,8,9,10
<u>Sierra Club v. Junta de Planificación</u> , 2019 T.S.P.R. 210	6,9,14,15
<u>Tosado v. A.E.E.</u> , 165 D.P.R. 377 (2005)	8,9,10

IV. COMENTARISTAS

ALFRED C. AMAN & WILLIAM T. MAYTON, ADMINISTRATIVE LAW § 4.2 (3rd Ed. 2014).	9
JAVIER ECHEVARRIA VARGAS, DERECHO ADMINISTRATIVO PUERTORRIQUEÑO (2012)	7,9
DEMETRIO FERNÁNDEZ QUIÑONES, DERECHO ADMINISTRATIVO Y LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME (3ra ed. 2013).	6,9
MICHEL J. GODREAU, EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO (2da ed. 2019).	4,12

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

ANA MARÍA JUELLE GONZÁLEZ;
JUAN ADOLFO MORALES
HERNÁNDEZ; MANUEL GARCÍA
GONZÁLEZ; DSG INSURANCE
CORP.; RICHARD DUNMAN
MÉNDEZ; FRANCISCO DE LA
TORRE LUGO; L. CAMPOS &
ASOCIADOS, INC.
Peticionarios

CASO NÚM. TA: KLRA202000____
CASO OCS: CN-2020-281-D

SOBRE:

REVISIÓN JUDICIAL; SECCIÓN
2.7 DE LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617

v.

OFICINA DEL COMISIONADO DE
SEGUROS
Recurrida

Revisión Judicial y/o Impugnación de
Reglamento bajo la sección 2.7 de LPAU

AL HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES:

COMPARECEN los peticionarios de epígrafe por conducto de la representación legal que suscribe, y muy respetuosamente, exponen y solicitan:

I. INTRODUCCIÓN

El caso de marras presenta una controversia recurrente en muchas agencias del poder ejecutivo, donde se pretende imponer reglas de conducta o normas que imponen obligaciones sobre la ciudadanía general sin cumplir con las exigencias de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 L.P.R.A. § 9601, *et seq.*, sobre el proceso de reglamentación. La admonición del Honorable Tribunal Supremo en el normativo caso de Asociación de Maestros v. Comisión, 159 D.P.R. 81 (2003)¹, ha quedado rezagada con las pretensiones de muchas agencias administrativas de imponer reglas

¹ “La experiencia demuestra que las agencias se inclinan a promulgar boletines, anuncios, guías, memorando, resoluciones y otros documentos interpretativos que en su operación y efecto legal constituyen reglas legislativas para de esa forma esquivar el proceso de reglamentación establecido por ley. No se puede avalar que las agencias se adjudiquen de esa manera una licencia que les provea una discreción casi ilimitada en sus facultades reglamentarias”. Asociación de Maestros v. Comisión, 159 D.P.R. 81, 97 (2003).

legislativas por la vía de manuales, opiniones o memoriales explicativos de la propia dependencia gubernamental. La razón para ello es soslayar el proceso de reglamentación pautado en la LPAU.

En el caso de autos se pretende la adopción de una o varias reglas legislativas por vía de una carta normativa del Subcomisionado de Seguros, incidiendo con ello en derechos de los ciudadanos, específicamente de titulares de condominios, pues les impone la obligación de gestionar tasaciones o valoraciones de sus apartamentos, pues prohíbe que los “elementos privativos originales” de un condominio puedan ser asegurados en la póliza maestra de un condominio. La pregunta de umbral es si el Comisionado de Seguros (en adelante la “OCS”) tiene autoridad en ley para soslayar el proceso de reglamentación formal establecido en la LPAU e imponer reglas de conducta y obligaciones sobre la ciudadanía en función de una carta normativa.

II. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Se invoca la jurisdicción de esta Honorable Curia en función de las disposiciones de la sección 2.7 de LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617, que faculta a cualquier persona afectada por la promulgación de una regla o reglamento que se haya adoptado en contravención con la LPAU a llevar una acción de nulidad dentro del plazo de treinta (30) días desde que se apruebe o adopte el mismo. De igual manera se invoca la jurisdicción de esta Honorable Curia de conformidad con las disposiciones del Art. 4.006(c) de la Ley de la Judicatura, 4 L.P.R.A. § 24y(c); la Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B.

El Panel de la Región Judicial de San Juan es el foro con competencia para entender en este recurso de conformidad con las disposiciones del Art. 4.007 de la Ley de la Judicatura, 4 L.P.R.A. § 24z, pues la Oficina del Comisionado de Seguros se encuentra en el Municipio de San Juan.

III. DETERMINACIÓN ADMINISTRATIVA QUE SE IMPUGNA

Se solicita la revisión judicial y decreto de nulidad –conforme a la sección 2.7 de LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617– de la Carta Normativa promulgada por la Oficina

del Comisionado de Seguros el 25 de junio de 2020 bajo el número CN-2020-281-D. Ver Apéndice, págs. 1-3. En la misma se prohíbe que los elementos privativos originales, adheridos a la estructura de un Condominio sean asegurados bajo la póliza maestra del condominio, imponiendo a los titulares la obligación de asegurar individualmente los mismos e imponiendo como parte de esa obligación, la contratación de un tasador para la valorización de esos “elementos privativos originales adheridos a la estructura”. Ver Apéndice, pág. 2.

La mencionada carta normativa tenía una fecha de vigencia de 1 de julio de 2020 (Ver Apéndice, págs. 1-3), pero la OCS extendió la fecha de vigencia a 1 de agosto de 2020 mediante Carta Normativa número CN-2020-284-D. Ver Apéndice, pág. 4.

IV. RELACIÓN DE HECHOS PERTINENTES AL RECURSO

La señora Ana María Juelle González, es propietaria y titular de varios apartamentos en varios condominios en el área de Isla Verde, Municipio de Carolina², los cuales tiene asegurados bajo una póliza “full value” de cada uno de esos condominios donde están localizados sus unidades. Bajo las disposiciones de la Carta Normativa CN-2020-281-D de 25 de junio de 2020, la señora Juelle González no podrá continuar con la cubierta que asegura los elementos privativos de sus apartamentos, incluyendo aquellos que estaban *ab initio* en los mismos. Ver Apéndice, pág. 2. De igual manera, bajo las disposiciones de la nueva carta normativa de 25 de junio de 2020, la señora peticionaria tendrá que contratar un tasador para que valore el costo de reemplazo de cada uno de los elementos privativos de sus ocho unidades para que el agente de seguros o productor pueda cotizar las distintas ofertas de cubierta por parte de las compañías aseguradoras. Ver Apéndice, pág. 2. Actualmente, la señora peticionaria no tiene que incurrir en ese costo, pues está comprendido en el ejercicio de valorización que se hace del

² La señora Juelle González es dueña de tres apartamentos en el Condominio Girasol en Isla Verde; dos en el Condominio New San Juan; otro apartamento en el Condominio Mundo Feliz; un apartamento penthouse en el Condominio Laguna Gardens y otro apartamento en el Condominio San Tropez.

Condominio en su totalidad en donde se encuentran cada una de sus unidades, y por el cual esta paga su parte proporcional en función de la participación de cada una de esas unidades en los elementos comunes del condominio que se trate. Indudablemente, la peticionaria se ve afectada de manera directa e inmediata con la puesta en vigor de la carta normativa de 25 de junio de 2020 y tendría que incurrir en gastos que no estaban contemplados bajo las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal.

Los peticionarios Juan Adolfo Morales Hernández, Manuel García González; DSG Insurance Corp., Richard Dunman Méndez y L. Campos & Asociados son agentes de seguros, debidamente autorizados y licenciados por la OCS, que trabajan pólizas de condominio en la modalidad de “full value”³ y las “bare wall”⁴. El efecto inmediato que tiene la determinación de la OCS, mediante la carta normativa en cuestión, es que prohíbe la promoción de cualquier póliza maestra para condominios que incluya asegurar los elementos privativos originales en el mismo, aun cuando esto sea avalado por la escritura matriz del régimen de propiedad horizontal. La negativa de cualquier agente o productor de acatar lo establecido en la carta normativa de 25 de junio de 2020, los expone a severas sanciones, incluyendo la suspensión temporera o permanente de su licencia.

El 25 de junio de 2020, la Oficina del Comisionado de Seguros (OCS) promulgó la Carta Normativa Núm. 2020-281-D. Ver Apéndice, págs. 1-3. Mediante dicha carta normativa se enmendó otra del año 2006 (la Carta Normativa N-AP-8-75-2006) para prohibir expresamente que en las pólizas maestras de los condominios se incluyesen –como parte de los objetos asegurados– los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, pues estos deben

³ Son aquellas que cubren los elementos comunes, procomunales y aquellos de uso limitado en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, pero que incluye también cubierta sobre elementos privativos originales, adheridos a la estructura, de cada uno de los apartamentos del régimen. Ver Ver MICHEL GODREAU, EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO 334 (2da ed. 2019).

⁴ Este tipo de póliza solamente cubre únicamente los elementos comunes del edificio y no elemento privativo alguno. Ver GODREAU, *supra*.

ser asegurados por cada uno de los titulares. *Ver* Apéndice, págs. 2. Amparándose en el Art. 43 de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 L.P.R.A. § 1293g, la OCS entendió que la inclusión de los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, en cualquier póliza maestra está vedada por la mencionada disposición estatutaria. *Ver* Apéndice, págs. 1-2. A esos efectos ordenó que a partir de la fecha de vigencia de la CN-2020-21-D, todas las pólizas maestras de condominios debían ser “*bare wall*”, que son aquellas que solamente aseguran los elementos comunales, procomunales y aquellos de uso limitado de un régimen de propiedad horizontal, pero excluyendo los elementos privativos, aun aquellos que desde el inicio del régimen estén adheridos a la estructura. *Ver* Apéndice, pág. 2.

La Carta Normativa establece la obligación de todo titular a contratar a un tasador para que valore los elementos privativos originales y las alteraciones que interesa asegurar. *Ver* Apéndice, pág. 2. Esta obligación no surge de la Ley de Propiedad Horizontal, así como tampoco de una ley especial bajo la ejecución de la OCS. De acuerdo con el acápite II (1) de la Carta Normativa de 25 de junio de 2020, cada titular deberá obtener de un tasador, la valorización de los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, para determinar el límite adecuado de cubierta.

La controversia ante nos es si la carta normativa CN-2020-281-D constituye una regla legislativa, que debió haberse aprobado conforme al proceso de reglamentación establecido en la LPAU o si es meramente una regla interpretativa que queda excluida de dicha exigencia estatutaria.

V. SEÑALAMIENTOS DE ERROR

ERRÓ LA OCS AL PROMULGAR LA CARTA NORMATIVA, CN-2020-281-D, DE 25 DE JUNIO DE 2020, SOSLAYANDO EL PROCESO DE REGLAMENTACIÓN FORMAL DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME, AUN CUANDO LA MISMA ESTABLECE OBLIGACIONES, CONSECUENCIAS- POR EL INCUMPLIMIENTO DE ESTAS- Y ALTERA RELACIONES JURÍDICAS PREVIAS.

VI. DISCUSIÓN DEL SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ LA OCS AL PROMULGAR LA CARTA NORMATIVA, CN-2020-281-D, DE 25 DE JUNIO DE 2020, SOSLAYANDO EL PROCESO DE REGLAMENTACIÓN FORMAL DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME, AUN CUANDO LA MISMA ESTABLECE OBLIGACIONES, CONSECUENCIAS- POR EL INCUMPLIMIENTO DE ESTAS- Y ALTERA RELACIONES JURÍDICAS PREVIAS.

i.

En nuestro ordenamiento jurídico, las agencias administrativas gozan del poder cuasi legislativo de aprobar reglas y reglamentos. Sierra Club v. Junta de Planificación, 2019 T.S.P.R. 210. En ese sentido, las agencias administrativas tienen la encomienda de aprobar reglas y reglamentos. DEMETRIO FERNÁNDEZ QUIÑONES, DERECHO ADMINISTRATIVO Y LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME 121 (3^{ra} ed. 2013). La finalidad primordial de la aprobación de las reglas y reglamentos es establecer las normas generales que resuelvan una multiplicidad de casos. *Id.* La facultad de aprobar reglas y reglamentos ha sido concebida como necesaria para delimitar los contornos del poder delegado. *Id.* Recordemos que el poder de reglamentación es una facultad delegada por el poder legislativo a las agencias administrativas mediante criterios generales y amplios. López v. Junta de Planificación, 80 D.P.R. 646, 661 (1958); FERNÁNDEZ QUIÑONES, *supra* en la pág. 122.

El Art. 1.3(m) de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 L.P.R.A. § 9603(m), define una regla o reglamento como “cualquier norma o conjunto de normas que sea de aplicación general que ejecute o interprete la política pública o la ley, o que regule los requisitos de los procedimientos o prácticas de una agencia que tenga fuerza de ley”.⁵ El proceso de adopción de esas

⁵ El mencionado Art. 1.3(m) de LPAU, exceptúa de la definición de regla o reglamento a:

- (1) Reglas relacionadas con la administración interna de la agencia o comunicaciones internas o entre agencias que no afectan los derechos o los procedimientos o prácticas disponibles para el público en general.
- (2) Documentos guía según definidos en este capítulo.
- (3) Ordenes de precio del Departamento de Asuntos del Consumidor y otros decretos u órdenes similares que se emitan o puedan emitir en el futuro por otras agencias, y que meramente realizan una determinación de uno o varios parámetros de reglamentación

reglas o reglamentos –por los efectos que tienen sobre la comunidad– debe cumplir con las exigencia de LPAU. Asociación de Maestros v. Comisión, 159 D.P.R. en la pág. 92.

Como sostiene el profesor ECHEVARRIA VARGAS:

El proceso de reglamentación es uno de aplicación general y no de aplicación particular en el que se esté adjudicando los derechos o las obligaciones de una o más personas específicas. Esto implica que en el proceso de adopción de una regla o reglamento no se adjudica una controversia entre una o más personas específicas, sino que se establece una norma que tiene aplicación general. Así pues, la reglamentación dispone sobre la promulgación de reglas de aplicación general que encarnan una política o prescriben una norma legal. Por ser de aplicación general el proceso de formulación y de aprobación de reglamentación conducido por las diferentes agencias administrativas en nuestra jurisdicción, afecta a la comunidad.

JAVIER ECHEVARRIA VARGAS, DERECHO ADMINISTRATIVO PUERTORRIQUEÑO 73 (2012).

El proceso de reglamentación es el procedimiento seguido por una agencia para formular, adoptar, enmendar o derogar una regla o reglamento. Municipio de Toa Baja v. DRNA, 185 D.P.R. 684, 694 (2012); J.P. v. Frente Unido I, 165 D.P.R. 445, 461-462 (2005). La LPAU requiere que las agencias administrativas cumplan con ciertos requisitos al aprobar, enmendar o derogar sus reglamentos. Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 694; Centro Unido de Detallistas v. Com. Ser. Pub., 174 D.P.R. 174, 182 (2008); Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 92; Municipio de San Juan v. Junta de Calidad Ambiental, 152 D.P.R. 673, 690 (2000). Ahora bien, esa exigencia estatutaria, aplica en aquellas normas que afecten los derechos sustantivos de los individuos. Centro Unido de Detallistas, 174 D.P.R. en la pág. 182.

La LPAU establece el proceso que debe cumplir una agencia administrativa para aprobar un reglamento y el alcance de la participación de la ciudadanía durante la conducción de este. J.P. v. Frente Unido I, 165 D.P.R. en la pág. 462. En ese sentido, para que la reglamentación administrativa sea válida, deben cumplirse cuatro requisitos básicos: (1) notificar al público de la reglamentación

con base a un reglamento previamente aprobado y que contiene las normas para su expedición.

(4) Formas y sus instrucciones, siempre que no constituyan documentos guía.

que ha de adoptarse; (2) proveer una oportunidad para la participación ciudadana; (3) presentar la reglamentación ante el Departamento de Estado para la aprobación de su secretario y (4) publicar la reglamentación. Municipio de San Juan, 152 D.P.R. en la pág. 690-691; Tosado v. A.E.E., 165 D.P.R. 377, 389 (2005); Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 694; Sierra Club v. Junta de Planificación, *ante*; ECHEVARRIA VARGAS, *supra* en la pág. 87. Estos requisitos son imprescindibles y de ineludible cumplimiento. Centro Unido de Detallistas, 174 D.P.R. en la pág. 184; Sierra Club v. Junta de Planificación, *ante*. El cumplimiento de ese proceso es indispensable para poder reconocerle fuerza de ley a la regla promulgada, ya que ello forma parte de las garantías procesales que permean todo el estatuto. *Id.*; Centro Unido de Detallistas, 174 D.P.R. en la pág. 183. La LPAU decreta la nulidad de todo reglamento que se adopte al margen de las disposiciones de la LPAU. *Id.*

No obstante, para determinar si la adopción de una regla o reglamento debe cumplir con los requisitos establecidos en la LPAU para la reglamentación, es indispensable identificar el tipo de regla que la agencia pretende promover. Es decir, no toda regla que adopte una agencia debe cumplir con el requisito de reglamentación formal establecido en LPAU, sino solo aquellas que tienen aplicación general a la ciudadanía. Tosado v. A.E.E., 165 D.P.R. en la pág. 389; Hernández v. Colegio de Optómetras, 157 D.P.R. 332, 343 (2002). En ese sentido, el procedimiento a seguir para la aprobación, derogación o enmienda de una regla en particular dependerá, esencialmente, de la categoría a la cual pertenezca. Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 92. Por tanto, para fines de adopción de reglas y reglamentos, la propia LPAU reconoce dos categorías: reglas legislativas⁶ y reglas no legislativas.⁷ Tosado v. A.E.E., 165 D.P.R. en la pág. 389; Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 695-696.

⁶ También conocidas como reglas sustantivas. *Ver* Asociación de Maestros v. Comisión, 159 D.P.R. en la pág. 92.

⁷ La diferencia entre estas dos categorías de reglas estriba en los efectos que estas tienen con respecto a los derechos y obligaciones de las partes. *Ver* Municipio de San Juan v. J.C.A., 152

La regla legislativa es aquella que crea derechos, impone obligaciones y establece un patrón de conducta que tiene fuerza de ley. Municipio de San Juan, 152 D.P.R. en la pág. 692; Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 93; Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 697; Sierra Club v. Junta de Planificación, *ante*. Es una regla que la agencia aprueba para darle contenido sustantivo o detallado, o de algún modo complementar la ley. Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 93; ECHEVARRIA VARGAS, *supra* en la pág. 86. Es decir, una regla legislativa es aquella que afecta derechos y obligaciones de las partes o los individuos. *Id.* Esta categoría de reglamentación tiene fuerza de ley, y obliga también a las agencias, quienes no tienen discreción para repudiarla. *Id.*; FERNÁNDEZ QUIÑONES, *supra* en la pág. 126; ECHEVARRIA VARGAS, *supra* en la pág. 86. Cualquier regla que tenga un efecto obligatorio significativo en los derechos sustantivos de un individuo constituye una regla legislativa.⁸ Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 697. Por la importancia y efecto que pueden acarrear las reglas legislativas para el público en general, éstas requieren que en su adopción se cumpla con el procedimiento contemplado para el proceso de reglamentación en la LPAU.⁹ Sierra Club v. Junta de Planificación, *ante*; Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en las págs. 697-698; Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 93; Hernández v. Col. Optómetras, 157 D.P.R. en la pág. 344; ECHEVARRIA VARGAS, *supra* en las págs. 86-87. Es decir, para que una reglamentación de naturaleza legislativa sea vinculante y determinante de

D.P.R. en la pág. 692; ALFRED C. AMAN & WILLIAM T. MAYTON, ADMINISTRATIVE LAW § 4.2, pag. 61 (3rd Ed. 2014).

⁸ En dicho caso, el Tribunal Supremo expresó que:

Debe señalarse que el principio cardinal que regula las consecuencias legales de la reglamentación es que tiene “fuerza y efecto de ley”. Equivale ello a decir que tiene la misma fuerza que un estatuto y obliga también a las agencias que no tienen discreción alguna para repudiarla. Su alcance prescribe patrones de conducta a los cuales se tienen que conformar los afectados y cubiertos por ella. Puede el infractor de esa regulación estar sujeto de consecuencias penales. En términos prácticos un ciudadano puede enfrentarse a tantas dificultades por violar una regla sustantiva o legislativa de una agencia como por violar un estatuto aprobado por la Asamblea Legislativa.

Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 697.

⁹ Por los efectos que tienen las reglas legislativas, la LPAU condiciona su adopción a que se de en un proceso de notificación, participación ciudadana y publicación. Ver Centro Unido de Detallistas v. Com. Serv. Pub., 174 D.P.R. en la pág. 182.

derechos, deberes u obligaciones de las personas sujetas a la jurisdicción de la agencia, tiene que haber sido aprobada mediante el procedimiento de notificación y comentario que dispone la LPAU. Hernández v. Colegio de Optómetras, 157 D.P.R. en la pág. 344. De esta forma, se promueve un sistema más justo en el cual las partes afectadas estén bien informadas sobre las exigencias de la ley y puedan cumplir con ellas de la manera más cabal, efectiva y eficiente. Asociación de Farmacias v. Departamento de Salud, 156 D.P.R. 105, 131-132 (2002); Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 698.

Las reglas no legislativas constituyen pronunciamientos administrativos que no alteran los derechos ni las obligaciones de los individuos. Municipio de Toa Baja, 185 D.P.R. en la pág. 696. Dentro del grupo de normas administrativas que son no legislativas encontramos las reglas interpretativas. Estas se crean para aclarar la ley, las reglas o reglamentos administrados por la agencia, para fijar directrices y para pautar la discreción administrativa. Tosado v. A.E.E., 165 D.P.R. en la pág. 390; Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en las págs. 93-94.¹⁰ Estas reglas sólo pretenden clarificar o dar uniformidad a procedimientos internos, o pautar la discreción administrativa. Municipio de San Juan, 152 D.P.R. en la pág. 692; Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 94; ECHEVARRIA VARGAS, *supra* en la pág. 87. Estas reglas pueden ser de gran valor, pues permiten a las agencias administrativas pautar la discreción administrativa de una más informal y facilitan que las agencias le informen a la ciudadanía el contenido preciso de sus derechos y deberes bajo la ley que administra esa agencia o comisión. Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 94. Estas reglas, a diferencia de las reglas legislativas, no se tienen que aprobar mediante el procedimiento de reglamentación de LPAU. *Id.*

¹⁰ Los profesores AMAN & MAYTON las definen como aquellas “que describen, clarifican y recuerdan al público un estándar estatutario o una regla legislativa, previamente adoptada”. [Traducción nuestra]. AMAN & MAYTON, *supra* en la pág. 64.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha advertido sobre las pretensiones de las agencias de pretender establecer reglas sustantivas bajo el manto de que se tratan de meras reglas interpretativa, esto con la intención de soslayar las exigencias de LPAU –en materia de reglamentación–. Precisamente, en el normativo caso de Asociación de Maestros v. Comisión, *ante*, el Tribunal Supremo, citando jurisprudencia de otros estados, resolvió que cuando una regla interpretativa hace más específica una ley, y con ello afecta los derechos y obligaciones de los ciudadanos, esta no es una regla interpretativa. *Id.* en la pág. 95. Es decir, “una regla no puede ser interpretativa si hace más específica la ley que administra la agencia”. *Id.* Una agencia administrativa no puede descansar en reglas interpretativas, ni en el conocimiento especializado, para adelantar una posición que claramente contravendría lo dispuesto en su propio reglamento legislativo. Buono Correa v. Vélez Arocho, 177 D.P.R. 415, 452 (2009); ECHEVARRIA VARGAS, *supra* en la pág. 87.

ii.

No albergamos duda alguna sobre la facultad de la OCS para adoptar reglas y reglamentos. El Art. 2.030(11) del Código de Seguros, 26 L.P.R.A. § 235, establece que “el Comisionado podrá dictar reglas y reglamentos para hacer efectiva cualquier disposición de este Código [Código de Seguros] y para reglamentar sus procedimientos siguiendo el proceso establecido para ello en las secciones 2101 del Título 3”. De conformidad con la delegación hecha en su ley orgánica, la OCS está investida del poder de reglamentación. Sin embargo, ese poder de reglamentación no le faculta a soslayar el procedimiento de reglamentación que se establece en la LPAU. Todo lo contrario. La letra clara y precisa del Art. 2.030 (11) del Código, *ante*, establece una limitación a la hora de adoptar reglas legislativas.

El 25 de junio de 2020, la OCS promulgó la Carta Normativa CN-2020-281-D, en la cual proscribió que se establezcan o negocien pólizas maestras de condominios, donde se aseguren elementos privativos originales, adheridos a la

estructura, pues estos deben ser asegurados por los titulares de los respectivos apartamentos que componen el régimen de propiedad horizontal. Ver Apéndice, pág. 2. La mencionada carta normativa establece la obligación a cada titular de contratar un tasador que valore esos elementos privativos y, en función de ello, se pueda determinar el límite adecuado de la cubierta para dichos elementos. Ver Apéndice, pág. 2. Según aduce la OCS, la Carta Normativa CN-2020-281-D, responde a una interpretación del Art. 43 de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 L.P.R.A. § 1293g, que consagra el derecho de todo titular a escoger la póliza de seguro.¹¹ No obstante, la mencionada disposición estatutaria no prohíbe el que se incluyan los elementos privativos originales como parte de la póliza maestra de un condominio, como tampoco avala que esa sea la única forma de asegurar un apartamento. Hasta la adopción de la CN-2020-281-D, la OCS había permitido que como parte de una póliza maestra de un condominio se pudiesen asegurar los elementos privativos originales de un edificio, sujeto al régimen de propiedad horizontal. Como nos explica el profesor GODREAU:

La idea que persigue la Carta Normativa [la N-AP-8-75-2006, derogada por la CN-2020-281-D] al incluir automáticamente bajo la póliza master este tipo de bien –los elementos privativos originales– es lograr que al momento de reemplazar la estructura ésta quede como una propiedad funcional y no como un carapacho.

MICHEL J. GODREAU, EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO 334 (2da ed. 2019).

¹¹ El mencionado artículo dispone en su parte pertinente que:

Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento. 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.

Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor 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, previa aprobación del Consejo de Titulares.

Será responsabilidad de la Junta solicitar al corredor de seguros un mínimo de tres (3) cotizaciones para cada renovación anual y mantener evidencia de las mismas por un periodo mínimo de tres (3) años, así como también mantener la evidencia del rechazo a cotizar de cualquier aseguradora, si alguna que así lo haya expresado. Dicha evidencia deberá estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.

31 L.P.R.A § 1293g.

Con la promulgación de la CN-2020-281-D se prohíbe la tramitación y contratación de pólizas maestras para condominios que vayan a asegurar los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, de los apartamentos individuales. En lo sucesivo cada titular debe contratar un tasador para que determine el valor de esos elementos privativos y establezca los límites de cubierta para los mismos. Ver Apéndice, pág. 2. En ninguna parte del Art. 43 de la Ley de Propiedad Horizontal, ante, surge dicha obligación. En ese sentido, la CN-2020-281-D hace más específica la ley y establece unas obligaciones adicionales a lo que está contemplado en el estatuto. Cf. Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 95. La pregunta obligada es si esas obligaciones pueden establecerse mediante una carta normativa, cuya naturaleza es eminentemente interpretativa, o si, por el contrario, es necesaria la adopción de una regla legislativa. El resultado obvio es la necesidad de una regla legislativa, la cual necesariamente tiene que cumplir con los requisitos de notificación, participación ciudadana y publicación. Centro Unido de Detallistas, 174 D.P.R. en la pág. 183.

La exigencia de contratación de tasadores para la realización de valorizaciones de los elementos privativos originales –por parte de cada titular de un apartamento en un condominio– es el establecimiento de una obligación que no está contemplada en la Ley de Propiedad Horizontal. De igual manera, la supresión y prohibición de contratación de pólizas maestras que provean el aseguramiento de los elementos privativos originales, por entenderse que estos deben ser asegurados por los titulares –de manera individual– y no por el Consejo de Titulares, es un cambio sustancial y significativo a la forma en que se venía contratando hace más de década y media. Ese cambio no es inconsecuente, en cuanto a los derechos de la ciudadanía en general. Todo lo contrario. La regla establece una nueva norma de conducta y establece obligaciones para los titulares con efectos patrimoniales inmediatos, pues la exigencia de una contratación de un tasador para la valorización, previo al aseguramiento de los elementos privativos originales, no es un gasto contemplado en la actualidad. De hecho, la consecuencia

ineludible de la implantación de la CN-2020-281-D es que cada uno de los titulares tendrá que contratar a un tasador, como requisito sine qua non para obtener una póliza que asegure esos elementos privativos originales, que, antes de la mencionada Carta Normativa de 25 de junio de 2020, podían asegurarse dentro de la póliza maestra de un condominio. Por tanto, el establecimiento de una obligación sustantiva es más que evidente.

Como nos ha advertido el Tribunal Supremo, el conocimiento especializado de una agencia y las reglas interpretativas, que esta adopte, pueden sustituir las normas sustantivas o legislativas que estén vigentes en la agencia. Buono Correa, 177 D.P.R. en la pág. 452. Tal es la pretensión en el caso de autos. Por vía de una carta normativa se pretende alterar los derechos y obligaciones de los titulares de los condominios, sin que la nueva norma sea el resultado de un proceso de reglamentación, donde se haya dado notificación y participación ciudadana sobre la adopción de la norma. Ver Hernández v. Colegio de Optómetras, 157 D.P.R. en la pág. 344.

La Carta Normativa CN-2020-281-D no es una mera regla interpretativa, pues la misma establece un patrón de conducta, establece y altera las obligaciones de los titulares de los condominios, imponiendo sobre estos una nueva obligación de contratación de tasadores para poder asegurar los elementos privativos originales en sus respectivos apartamentos. Si una supuesta regla interpretativa hace más específica la ley que ejecuta o administra la agencia administrativa, no estamos ante una regla no legislativa, sino ante una regla legislativa que debió ser aprobada siguiendo el procedimiento formal, establecido en la LPAU. Véase Asociación de Maestros, 159 D.P.R. en la pág. 95. En este caso no es necesario un ejercicio de hermenéutica rebuscado o puntilloso para percatarse de los verdaderos alcances de las normas establecidas en la CN-2020-281-D. Esta Honorable Curia no puede sancionar semejante curso de acción.

En ese sentido, la LPAU decreta la nulidad de todo reglamento que se adopte al margen de las disposiciones de la LPAU. Sierra Club v. Junta de

Planificación, ante. Para ello, cualquier persona puede impugnar la validez de una regla o reglamento aprobado por una agencia administrativa por el incumplimiento de las disposiciones de LPAU dentro del término de 30 días. Centro Unido de Detallistas v. Comisión, 174 D.P.R. en la pág. 184, Frente Unido v. Junta de Planificación, 165 D.P.R. en la pág. 462. En Sierra Club v. Junta de Planificación, ante, el Tribunal Supremo expresó que:

Nuestra jurisprudencia ha dispuesto expresa y claramente que toda persona está legitimada de acudir al foro apelativo intermedio a impugnar la aprobación de normas reglamentarias en violación de la LPAU... [L]a intención del legislador al incluir la mencionada sección [sección 2.7 de LPAU] fue establecer una causa de acción con el único propósito de que toda persona afectada por la falta de implementación de las disposiciones de LPAU pudiese oponerse a dicho incumplimiento.

Id. en la pág. *13.

Sobre las consecuencias de no velar por los incumplimientos de las agencias con los procedimientos de reglamentación de LPAU, nos dice el Tribunal Supremo en Sierra Club, ante:

Concluir lo contrario haría la sección 2.1 de la LPAU letra muerta, pues daría mano libre a las entidades administrativas para obviar completamente los requisitos procesales contenidos en la LPAU y a revocar normas reglamentarias a su gusto y arbitrio. De este modo, se legitimaría una peligrosa práctica en contravención clara del Derecho y se permitiría la inestabilidad jurídica de nuestro ordenamiento.

Id. en la pág. *16.

No debemos albergar duda alguna que la Carta Normativa de autos queda bajo la admonición hecha por nuestro máximo Foro Judicial. Por tanto, esta Honorable Curia no puede sancionar favorablemente la adopción de la misma, cuando es obvio que se trata de una regla legislativa que no se adoptó conforme a los preceptos de la LPAU. *Ergo*, procede el decreto de nulidad de la CN-2020-281-D por violentar las disposiciones de la LPAU en cuanto a la adopción de reglas legislativas.

VII. SÚPLICA

EN MÉRITO DE LO ANTES EXPUESTO se solicita de esta Honorable Curia que decrete la nulidad de la Carta Normativa CN-2020-281-D de 25 de junio

de 2020, por violentar el proceso de reglamentación establecido en LPAU; así como dicte cualquier otra providencia que en derecho corresponda.

VIII. CERTIFICACIÓN

CERTIFICO haber notificado copia fiel y exacta del presente escrito a la dirección de récord de: **Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico** a B5 Tabonuco St., Suite 216, PMB 356, Guaynabo, Puerto Rico 00968-3029y a rafael.cestero@ocs.pr.gov y a la **Oficina del Procurador General** al P.O. Box 9020192, San Juan, Puerto Rico 00902 y a i.sanchez@justicia.pr.gov.

En Ponce, Puerto Rico, a 24 de julio de 2020.

PEDRO ORTIZ ÁLVAREZ, LLC

Apartado 9009
Ponce, Puerto Rico 00732
Tel.(787)841-7575
Fax (787)841-0000
E mail: pedro@poalaw.com

Pedro E. Ortiz Álvarez
RUA Núm. 14,431
pedro@poalaw.com

Jesús Antonio Rodríguez Urbano
RUA Núm. 14,43
jesus@poalaw.com

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

ANA MARÍA JUELLE GONZÁLEZ;
JUAN ADOLFO MORALES
HERNÁNDEZ; MANUEL GARCÍA
GONZÁLEZ; DSG INSURANCE
CORP.; RICHARD DUNMAN
MÉNDEZ; FRANCISCO DE LA
TORRE LUGO; L. CAMPOS &
ASOCIADOS, INC.

Peticionarios

v.

OFICINA DEL COMISIONADO DE
SEGUROS

Recurrida

CASO NÚM. TA: KLRA202000_____

CASO OCS: CN-2020-281-D

SOBRE:

REVISIÓN JUDICIAL; SECCIÓN
2.7 DE LPAU, 3 L.P.R.A. § 9617

Índice del Apéndice

Anejo	Descripción	Páginas
1	Carta Normativa CN-2020-281-D	1-3
2	Carta Normativa CN-2020-284-D	4



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Comisionado de Seguros

25 de junio de 2020

CARTA NORMATIVA NÚM. CN-2020-281-D

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

RE: ENMIENDA A CARTA NORMATIVA NÚM. N-AP-8-75-2006;
PÓLIZAS DE PROPIEDAD PARA CONDOMINIOS Y PARA APARTAMENTOS EN CONDOMINIOS.

Estimados señores y señoras:

El 21 de agosto de 2006, nuestra Oficina emitió la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, sobre Pólizas de Propiedad para Condominios y para Apartamentos en Condominios, a los fines de establecer los parámetros con los que se debe cumplir al asegurar los riesgos de condominios y apartamentos de condominios. Es por la presente, el interés de nuestra oficina enmendar varias de las disposiciones contenidas en la referida carta normativa para aclarar algunas de las normas allí dispuestas.

I. Póliza Maestra del Condominio

Entre otros asuntos, en la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, se estableció que, en los casos particulares de condominios, el límite máximo exigible bajo la póliza maestra del condominio es el valor de reemplazo de los elementos comunes del condominio más el valor de reemplazo de aquellos otros elementos que, conforme a la escritura matriz, los estatutos del condominio o las determinaciones de quienes representen la mayoría de los titulares, tendrán que ser asegurados por el Consejo de Titulares.

Sobre este particular, es pertinente tener presente que la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", en su Artículo 43, en lo que respecta al seguro del condominio y derechos individuales de los titulares, dispone lo siguiente:

“Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, **sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento.** 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.

Edificio World Plaza • 268 Ave. Muñoz Rivera • San Juan, PR 00918 •
Tel. 787.304.8686 • Fax 787.273.6082 • www.ocs.pr.gov



Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor 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, **previa aprobación del Consejo de Titulares.**

Será responsabilidad de la Junta solicitar al corredor de seguros un mínimo de tres (3) cotizaciones para cada renovación anual y mantener evidencia de las mismas por un período mínimo de tres (3) años, así como también mantener la evidencia del rechazo a cotizar de cualquier aseguradora, si alguna que así lo haya expresado. Dicha evidencia deberá estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite. (31 L.P.R.A. § 1293g). (énfasis suplido).

A tenor con lo establecido en el antes citado Artículo 43 de la Ley de Condominios, se desprende que la mayoría de los titulares posee autoridad para determinar cubrir áreas comunes generales, procomunales y limitadas del condominio, pero dicha autoridad no se extiende para determinar, imponer y/o cubrir bajo la póliza maestra del condominio, los elementos construidos o instalados originalmente que son de propiedad privada e individual de cada titular. Estos elementos se denominaron como "elementos privativos originales, adheridos a la estructura". Se aclara que todo titular tiene la potestad de asegurar dichos elementos privativos por su cuenta y beneficio propio, con el asegurador de su preferencia, según los derechos que le confiere la Ley de Condominios.

Por lo tanto, las pólizas maestras del condominio podrán cubrir los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, **pero no así los elementos que son propiedad privada e individual de cada uno de los titulares.** Este tipo de póliza maestra destinada a cubrir los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, se conoce como "Bare-Walls".

II. Póliza adicional disponible a los titulares de apartamentos para asegurar lo no cubierto en la póliza maestra.

1. Elementos privativos originales, adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras:

Por otro lado, los elementos privativos originales, adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras, sólo podrán ser asegurados por el titular de cada apartamento, mediante una póliza emitida a nombre de éste, que cubra dicha propiedad. Para determinar el límite adecuado de esta cubierta, el titular de cada apartamento deberá gestionar con un tasador, una valoración de los elementos privativos originales y alteraciones que interesa asegurar. El representante autorizado o productor de seguros que seleccione dicho titular podrá asistirle a gestionar la misma. En aquellos casos en los cuales el apartamento está financiado, la institución hipotecaria deberá convenir con el deudor hipotecario en cuanto al valor de reemplazo de los elementos privativos originales adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras.

De tal manera, las pólizas de propietarios tipo **HO-06** son las pólizas a cubrir los elementos privativos originales adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras en condominios y "walk-ups" multifamiliares. El asegurador que tenga registrado ante la OCS un "Personal Package" para asegurar dichos elementos privativos en condominios y "walk-ups" multifamiliares también puede ser elegible. Las pólizas DP, con o sin endoso DP 17 66 07 88, sólo son elegibles para condominios y "walk-ups" con 4 unidades o menos de apartamentos adheridos, según los manuales ISO.

2. Póliza que cubra en exceso a la póliza maestra del condominio cuando ésta se ha adquirido por un límite menor al del valor de reemplazo del condominio.

Se aclara que los endosos incluidos en la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, DP Exceso 08 06 PRS y HO Exceso 08 06 PRS, son únicamente para los casos en que el límite de los elementos comunes, procomunales y limitados del condominio, no están asegurados al 100% del costo de reemplazo. **Estos endosos no deberán ser utilizados para cubrir los elementos privativos originales adheridos a la estructura o las alteraciones.** Las pólizas para cubrir elementos privativos del titular son pólizas primarias.

Se dispone que la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, por la presente, queda enmendada de conformidad a lo aquí dispuesto. Las demás disposiciones de la referida carta normativa que no hayan sido enmendadas permanecerán en vigor, en cuanto no estén en contraposición con lo aquí dispuesto.

Se requiere el estricto cumplimiento con las normas aquí establecidas en toda póliza comunal y de apartamento, ya bien sean renovaciones o pólizas nuevas, con efectividad del 1ero de julio de 2020, en adelante. El incumplimiento con las referidas normas podrá conllevar la imposición de sanciones severas.

Cordialmente,



Lcdo. Rafael Cestero Lopategui, CIC
Subcomisionado de Seguros



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Comisionado de Seguros

1 de julio de 2020

CARTA NORMATIVA NÚM.: CN-2020-284-D

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

RE: APLAZAMIENTO DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA CARTA NORMATIVA CN-2020-281-D; PÓLIZAS DE PROPIEDAD PARA CONDOMINIOS Y PARA APARTAMENTOS EN CONDOMINIOS.

Estimados señores y señoras:

El 25 de junio de 2020, nuestra Oficina emitió la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D, con el propósito de enmendar varias de las disposiciones contenidas en la Carta Normativa Núm.: N-AP-8-75-2006, a los fines de aclarar algunas de las normas allí dispuestas sobre la tramitación de Pólizas de Propiedad para Condominios y para Apartamentos en Condominios.

En lo pertinente, la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D dispuso que las enmiendas establecidas mediante dicha carta normativa entrarían en vigor con fecha de efectividad del 1ero de julio de 2020, en adelante, en toda póliza comunal y de apartamento, ya bien sean renovaciones o pólizas nuevas. Por la presente, se notifica que la fecha de entrada en vigor de la referida Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D queda aplazada y su vigencia comenzará a regir a partir de 1 de agosto de 2020, en lugar de 1 de julio de 2020.

Con efectividad del 1 de agosto de 2020, en adelante, se requerirá el estricto cumplimiento con las normas establecidas en la Carta Normativa Núm. CN-2020-281-D, para toda póliza comunal y de apartamento, ya bien sean renovaciones o pólizas nuevas.

Cordialmente,

Lcdo. Rafael Cestero Lopategui, CIC
Subcomisionado de Seguros