



PO Box 23349, San Juan PR 00931-3349  
787-999-9595 • Fax 787-999-9537

27 de mayo de 2021

HON. ESTRELLA MARTÍNEZ SOTO  
Presidenta de la  
Comisión sobre los Derechos del Consumidor  
[consumidor.camara@gmail.com](mailto:consumidor.camara@gmail.com)

*Proyecto de la Cámara 670*

Estimada Representante:

Me place hacerle llegar nuestra opinión sobre el Proyecto de la Cámara 670 (PC 670) que persigue enmendar el Artículo 62 de la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, según me lo solicitara en su carta del 20 de los corrientes. He contado con la participación de la Profesora Adjunta de la Escuela de Derecho de la U.P.R., la Lcda. Mariana Hernández Gutiérrez, quien conoce de cerca la Ley de Condominios porque asesora a varios condominios y quien, además, está preocupada como yo por la interpretación que recientemente ha publicado el Comisionado de Seguros vía Carta Normativa. La opinión que aquí vertimos es personal nuestra, no necesariamente la de la Facultad de la Escuela de Derecho

De entrada queremos dejar constancia de que estamos de acuerdo con el PC 670 a fin de que los Consejos de Titulares puedan tener el derecho de adquirir una póliza de seguro catastrófico del tipo conocido como "Full Value", ya sea (i) vía el voto unánime de los titulares, (ii) vía el voto de 2/3 partes de todos los titulares y de participaciones, o (iii) en virtud de la incorporación de una disposición expresa en el reglamento del condominio que autorice la adquisición de pólizas "Full Value", de forma que todo titular tenga que aportar a la reparación de los daños causados por eventos catastróficos, aunque no hubiera estado de acuerdo con dicha adquisición.

Nos place que se haya sometido este PC 670 adoptando la enmienda que se propuso en el Congreso de Seguros que ofreció nuestra Escuela de Derecho el 13 de marzo. Luego de la celebración del Congreso de Seguros, el Comisionado de Seguros emitió el pasado 17 de mayo la Carta Normativa Núm. 2021-304-D, en la que aunque se deroga la Carta Normativa Núm. 2020-285-D del 21 de agosto de 2020, se aclara que puede adquirirse este tipo de póliza por el voto de 2/3 partes de titulares, pero *permite que aquellos que se opongan y que manifiesten que no aportarán al costo de la prima queden liberados de pagar por la misma.*

Todo parece indicar que esa postura está respaldada por un sector importante de las aseguradoras en nuestro país, como lo refleja la reciente comunicación publicada por la compañía MAPFRE, copia que incluimos como anejo.

A continuación exponemos los argumentos que avalan la enmienda al Artículo 62 vigente, a fin de que se reitere la facultad que tiene una mayoría cualificada del Consejo de Titulares para adquirir la póliza "Full Value" con el fin de proteger la propiedad privativa *originalmente instalada* en los apartamentos, no solo vía un voto unánime, sino por el voto afirmativo de 2/3 partes de los titulares, vinculando con ello al pago de la prima correspondiente *incluso a los que se opongan a tal adquisición*.

Como Anejo de esta ponencia se ha incluido el Artículo 62 insertándole las enmiendas que recomendamos al texto del PC 670 a fin de corregir la interpretación de la reciente Carta Normativa Núm. 2021-304-D en lo referente a la exclusión de la aportación monetaria de los que se hubieran opuesto a la adquisición de la "Full Value".

#### *Introducción*

La enmienda que se le hizo al Artículo 43 de la anterior Ley de Condominios, vía el vigente Artículo 62 de la Ley 129 del 16 de agosto de 2020, prohíbe que por el voto de mayoría el Consejo de Titulares pueda adquirir una póliza "Full Value", modalidad que asegura no solo los elementos comunes estructurales del inmueble, sino aquellos elementos *privativos originales* que el desarrollador adhirió al apartamento como parte de la oferta de venta de cada unidad.

El texto del Artículo 62 en esta parte dispone:

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.

De entrada, debe resaltarse que el texto se refiere al voto de la mayoría que permite la Ley y no al que se requiere, por ejemplo, para enmiendas al Reglamento vía el voto de 2/3 partes de titulares y participaciones o la enmienda a la escritura matriz vía el voto unánime.

Conviene señalar que no se ofrece ninguna justificación para esta prohibición, que no protege al titular de un condominio, interés

socioeconómico que nuestra Ley de Condominios siempre ha querido proteger. Por el contrario, el texto actual del Artículo 62 favorece a las aseguradoras. ¿Qué justificación pudo haber tenido el entonces incumbente Comisionado de Seguros para prohibir vía la CN–2020-285-D la cubierta “Full Value” sobre los elementos *privativos originales*? Nótese que esta cubierta protege el valor en el mercado de todos los apartamentos de un condominio, aunque no todos sufran daños en los elementos *privativos originales* instalados cuando se construyó el edificio y que en la gran mayoría de condominios todavía están integrados al apartamento.

La protección de este tipo de elemento va dirigida a garantizar que todos los apartamentos de un condominio puedan recuperar su valor en el mercado luego de un evento catastrófico. Si se deja al arbitrio de unos pocos titulares el no asegurar aquellos elementos necesarios para que un apartamento sea habitable como vivienda, y ocurra que en un huracán queden afectados precisamente varios de los apartamentos que no podrán recuperar su valor, ello acarreará el desplome del valor en el mercado *de todos* los apartamentos en dicho condominio.

Por otro lado, aquellos que han defendido el texto vigente del Artículo 62 de la Ley y la exclusión de las pólizas “Full Value” han ocultado o no han tomado en cuenta el extraordinario aumento en las primas que los titulares tendrán que pagar en las pólizas *Homeowners*, las llamadas HO-6, cuando esté prohibido que el Consejo de Titulares sea quien negocie el costo de dicha cubierta, restringida a elementos que constituyeron la configuración básica original del inmueble, y cuya reconstrucción protege el valor en el mercado de todo el inmueble, incluido el valor de todos los apartamentos.

Vale destacar que, en la gran mayoría de los casos, los huracanes no causan daños estructurales que afecten la solidez del edificio. Los principales daños a los condominios los sufren, precisamente los elementos internos de los apartamentos cuando se rompen las ventanas o las puertas exteriores. Es evidente que prohibir que el Consejo de Titulares, entidad con personalidad jurídica propia, organice y adquiera la póliza de seguros para proteger aquellos elementos del edificio que mayormente se afectarían en caso de huracanes, va en contra de la protección que este tipo de vivienda merece. Sobre todo, porque no serían raros los casos en que algunos titulares no tengan la solvencia económica para asegurar de forma individual sus apartamentos y tampoco la que pudiera ser necesaria para repararlos de ocurrir un huracán. Ello acarrearía –conviene reiterarlo– el desplome de los valores en el mercado de *todos los apartamentos en ese condominio*.

Por ello no tienen suficientes fundamentos los que alegan que el Consejo de Titulares carece de un interés asegurable en las pólizas "Full Value" alegadamente porque se estarían asegurando bienes privativos y no comunales. No se percatan las aseguradoras que proteger el valor en el mercado de *todos* los apartamentos en un condominio es un valor que debe asegurar el Consejo de Titulares en defensa del condominio.

Conviene aclarar que la cubierta de esta póliza "Full Value" no va dirigida a todos los bienes privativos que pudiera tener un titular. Por ejemplo, dentro del apartamento puede haber valiosas obras de arte, como pinturas y esculturas, mesas, sillas, sofás, pisos de mármol, instrumentos de música, lámparas, sistemas de audio y vídeo, vestimenta, etc. Ninguno de estos bienes está cubierto por la póliza "Full Value" y el titular que interese asegurar su valor en caso de un huracán o terremoto tiene que adquirir una de las pólizas tituladas Homeowners. La pérdida de este tipo de bien luego de un huracán *no afecta en nada* el valor en el mercado del apartamento, si el resto de los bienes dentro del apartamento no sufren daño. Su pérdida tampoco afectará el valor de los demás apartamentos, porque el valor en el mercado no lo determinan los tesoros mobiliarios que se pierdan en un huracán.

De ahí que el carácter privativo de los bienes muebles valiosos que se encuentren dentro de los apartamentos no puede ser el criterio que justifique la exclusión de una cubierta de seguro orientada a proteger el valor en el mercado de todos los apartamentos.

*A. Debe enmendarse la Ley 129-2020*

No cabe duda de que el PC 670 persigue el objetivo de proteger el valor en el mercado de *todos* los apartamentos vía su enmienda al Artículo 62 de la Ley para que se aclaren aspectos fundamentales, a saber:

Que el requisito respecto al tipo de voto que deben emitir los titulares para que el Consejo de Titulares pueda adquirir el seguro conocido como "Full Value" debe *rebasar* la mayoría simple –según "mayoría" se define en el Artículo 16 de la Ley de Condominios, a saber, la mitad más uno de los titulares presentes en la asamblea al momento de votar las medidas—de forma que el seguro sobre los elementos *privativos originales de todos los apartamentos* pueda adquirirse:

- a) por el voto *unánime de todos los titulares*, o
- b) por disposición expresa en el Reglamento del condominio, que puede insertarse en el mismo vía enmienda por el voto de *dos terceras partes* (2/3) de titulares y de participaciones, o
- c) por el voto de *dos terceras partes* (2/3) de *todos los titulares*, no meramente de los que asistan a la asamblea donde se aprueba la póliza,

independientemente de que exista o no la disposición expresa al efecto en el Reglamento.

*B. El P C 670 corregiría los errores del vigente Artículo 62*

Veamos en qué consistieron los errores de la derogada CN-2020-285-D en el contexto de la Ley de Condominios.

La Ley de Condominios define mayoría en su Artículo 16 así:

Artículo 16.- Mayoría de Titulares y Consejo de Titulares.

El reglamento a que hace referencia el Artículo 13 de esta Ley especificará cuál de las dos (2) siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

- a) por más de la mitad de los titulares; o
- b) por 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...

Ahora bien, la propia Ley establece que las asambleas del Consejo de Titulares pueden celebrarse con los titulares que comparezcan a la reunión convocada. Debe señalarse que la vigente Ley de Condominios *eliminó el requisito de quórum y de la segunda convocatoria*, de manera que a partir del 16 de agosto de 2020 se podrán adoptar acuerdos a base de la mayoría de los presentes, independientemente del número de titulares presentes al momento de someterse el asunto a votación.

En lo que toca a la adquisición de una póliza para únicamente garantizar los elementos comunes, nos parece válida la decisión que se base en el voto de la mayoría de titulares, según este concepto de mayoría aparece en la ley.

Por otro lado, en lo que se refiere a la adquisición de una póliza "Full Value" para incluir los elementos *privativos originales* adheridos a la estructura que el desarrollador incluyó, ello debe permitirse en los siguientes casos:

En primer lugar, *por el voto unánime de todos* los titulares. Conviene señalar que de acuerdo tanto a la anterior como a la vigente Ley de Condominios cuando se habla de la unanimidad en el régimen de propiedad horizontal, no se trata del voto unánime en una asamblea debidamente convocada, sino del voto de todos y cada uno de los titulares, *incluidos los que no asistieron a la asamblea*. Nos parece evidente que no debe existir una prohibición en la Ley para la adquisición de una protección que beneficia a todos los titulares si estos *unánimemente lo aprueban*. Precisa aclarar que si la autorización para adquirir la póliza "Full Value" aparece en la escritura matriz del condominio, ello significa que ha mediado el consentimiento unánime para dicha adquisición, ya que todo titular, por disposición de la propia Ley, tiene que acatar las disposiciones que contiene la escritura matriz.

En segundo lugar, la decisión de adquirir la "Full Value" debe permitirse también si viene avalada por el voto *de 2/3 partes de todos los titulares* del condominio, o por la incorporación de una disposición expresa en el reglamento del condominio para lo cual también se requiere el aval de 2/3 partes de todos los titulares. La propia Ley de Condominios dispone en su Artículo 14 que el Reglamento –documento que todo condominio viene obligado a tener-- puede incluir normas respecto a los seguros, conservación y reparaciones:

Artículo 14.-Contenido del Reglamento

El reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, *seguros, conservación y reparaciones*, que no contravengan las disposiciones de esta Ley. [Énfasis suplido.]

... ..

En cualquier momento, ... dos terceras (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, podrán modificar el reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se presentará para su inscripción en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 13 de esta Ley. La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 52 (c) de esta Ley sin que hubiera oposición de más de una tercera (1/3) parte de las participaciones en las áreas comunes.

Debe subrayarse que el requisito de que ciertas medidas –además de las enmiendas al reglamento-- tengan que aprobarse por el voto de 2/3 partes de titulares y de participaciones, responde a la envergadura de las medidas y a la consideración que la ley contempla para proteger el disfrute de los apartamentos.

A continuación, una lista de los asuntos que requieren ese tipo de votación (el de 2/3 partes de titulares y de por cientos de participación).

*Acuerdos que requieren una mayoría de dos terceras partes de titulares y de participaciones.*

1. La enmienda al Reglamento. Art. 14.
2. La aprobación de mejoras, siempre y cuando no haya que imponer una derrama para su realización en condominios en los que ubique al menos un apartamento residencial. Art. 49 (d)(3).
3. La hipoteca de los elementos comunes del inmueble. Art. 10.
4. El cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas en condominios constituidos después de julio de 2003. Art. 17
5. La adjudicación a personas distintas del Consejo de Titulares de la titularidad sobre los siguientes elementos comunes enumerados en el Art. 17 b):

- a) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines;
- b) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados;
- c) Las áreas destinadas a estacionamiento;
- d) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.

6. La autorización para alterar la fachada en la instalación de equipos o maquinaria para el disfrute de un número limitado de titulares, siempre y cuando éstos se hagan cargo del costo que ello conlleva y de su posterior mantenimiento.  
Art. 44.

Si asuntos de esta envergadura pueden aprobarse por el voto de 2/3 partes de titulares, ¿qué justificación puede haber para que se prohíba adquirir una póliza "Full Value" que proteja a todos los titulares vía este tipo de mayoría?

Se trata de un asunto de envergadura, como es el valor de todos los apartamentos en un condominio.

*C. Debe eliminarse la exención que contiene la Carta Normativa Núm. CN-2021-304-D emitida el 17 de mayo de 2021*

La reciente carta normativa aprueba que el Consejo de Titulares con el voto de 2/3 partes de los titulares pueda adquirir una póliza "Full Value". Sin embargo, concede una exención a nuestro juicio injustificada, que podría poner en riesgo la recuperación del valor en el mercado de todos los apartamentos en un condominio que se ve afectado por un huracán. La exención consiste en liberar a los titulares que se opongán a la adquisición de una póliza "Full Value" del pago del por ciento de la prima que en la póliza corresponda a los elementos *privativos originales* de su apartamento, siempre que al votar en contra expresen que no se les podrá cobrar tal por ciento.

Conviene aclarar que los daños más frecuentes y de mayor probabilidad son los causados por los huracanes. Han sido muchos los condominios que se han visto afectados por los huracanes. Con excepción de los terremotos ocurridos hace poco en el suroeste de nuestra isla, la realidad es que en décadas no han ocurrido terremotos que hayan afectado los inmuebles en nuestro país. Por el contrario, todos los años nos vemos amenazados por huracanes, aunque para nuestra suerte hemos tenido décadas sin sufrir azotes severos de huracanes.

Como ya señalamos, en la gran mayoría de los casos los huracanes no afectan los elementos estructurales de los edificios cuya protección atienden las pólizas "Bare Wall" y que la Ley permite se adquieran vía un voto de simple mayoría en una asamblea. A la protección de los elementos no estructurales vía el voto mayoritario de los titulares se dirigía la Carta Normativa Núm. N-AP-8-75-2006 del Comisionado de Seguros del 2006

cuanto se autorizaba asegurar en las "Full Value", por el voto mayoritario en los condominios,

"...ciertos elementos según contruidos o instalados originalmente, tales como pero sin limitarse a: paredes que no son de carga, puertas ubicadas en el interior de los apartamentos, los gabinetes de cocina, las partes que componen los baños dentro de los apartamentos y los accesorios fijos a la estructura dentro de los apartamentos."

No obstante, la vigente Carta Normativa del 17 de mayo le permitiría a todo titular que se opusiera a la obtención de una "Full Value" quedar exento del pago de la prima correspondiente si así lo expresa al momento de ejercer su voto en contra.

Esta exención, repetimos, podría afectar el valor de todos los apartamentos, incluidos las 2/3 partes de los que pagaron la prima de la "Full Value".

Conviene señalar que nuestra legislación ha reducido significativamente las situaciones en las que anteriormente se requería el voto unánime para aprobar asuntos o gastos. Incluso, aquellos casos en los que la Ley permite que un solo titular se oponga válidamente a lo que los demás quieren aprobar, son situaciones en las que el titular puede demostrar que lo aprobado por todos los demás le perjudica en el uso y disfrute de su apartamento (Artículo 18). Es evidente que ningún titular puede argumentar que lo aprobado por 2/3 partes de sus condóminos para proteger elementos *privativos originales* dentro de su apartamento le menoscaba el disfrute de su propiedad. Al contrario, es una medida dirigida precisamente a proteger ese disfrute.

Por ello consideramos que no existe justificación para restringir la facultad de un condominio de adquirir la póliza "Full Value" por el voto de 2/3 partes de sus titulares vinculando con ello a todos los demás, independientemente que hubiesen votado a favor o en contra de la adquisición de la póliza, en tanto su adquisición garantiza el disfrute de todos los apartamentos. Permitir exenciones como la que pretende establecer la Carta Normativa Núm. CN-2021-304-D, equivale a que, en un escenario en que la pintura de la fachada del condominio esté deteriorada, se permita que uno o más titulares que objetan el cambio de color en la fachada (aprobada por el 75% o más de los titulares) reclamen eximirse del pago de la derrama aprobada para pagar por la pintura y la ejecución de la obra. Naturalmente, ese escenario es totalmente incompatible con los principios básicos de la horizontalidad.

*D. No se trata de incurrir en un gasto para mejoras*

El gasto en que incurriría el Consejo de Titulares para proteger los elementos que vinieron originalmente con el apartamento no es una mejora, sino un gasto de conservación. Mientras la mejora va dirigida a aumentar el valor o la productividad de los apartamentos -no a su conservación- nuestra legislación requiere para su aprobación el voto de 2/3 partes de

titulares siempre que existan fondos suficientes para costearlas; de lo contrario, la mejora tiene que aprobarse por unanimidad. En lo concerniente al seguro de los elementos *privativos originales*, de lo que se trata es de conservar el valor de los apartamentos, no de incrementarlo vía una inversión, sino vía una aportación al mantenimiento del valor de todos los apartamentos. Lo extraordinario de la nueva Ley y de la disposición objeto de análisis es que se haya elevado a un voto de 2/3 partes el requisito para aprobar una medida de conservación que como regla general pueden aprobarse por simple mayoría.

*E. La posición de las aseguradoras*

Como ventaja de la póliza "Bare Wall" se han presentado varios argumentos:

- Las reclamaciones se resuelven más rápido si solo se trata de la "Bare Wall" ya que solo tienen que evaluarse los daños a las áreas comunes, mientras que en la "Full Value" hay que evaluar cada uno de los apartamentos que tuvieron daños en su interior.

Esto es sencillamente evidente, porque la pérdida de los elementos privativos originales no está cubierta. No obstante, el hecho de que haya que valorar todos elementos cubiertos y de que en la póliza "Full Value" haya más elementos cubiertos, no puede ser razón para descartarla. Si así fuera, habría que exhortar a todos los asegurados a seleccionar las pólizas que menos cubiertas tuviesen y que menos protección ofrecieran, de forma que la valorización de los (pocos) elementos cubiertos y el pago de la indemnización por la aseguradora se tramitara con mayor rapidez. Esto es un total contrasentido.

- Con la "Bare Wall" se evita tener que valorar la propiedad privada cuya valoración solo la conoce el titular.

Esto es incorrecto ya que en los condominios existen planos, incluso archivados en el Registro de la Propiedad, en los que se detallan los elementos *privativos originales* que vinieron con el apartamento. Si el dueño los sustituye e instala otros más caros, la "Full Value" solo pagará el costo de reemplazo de los originales, cuyo costo de reemplazo surge de los planos existentes. Nada impide que el titular asegure esos elementos que él sustituyó si es que entiende que son más caros que los originales; pero de la "Full Value" solo recibirá el costo de reemplazo de los originales.

- Se evita la exposición a errores y omisiones por parte de la Junta de Directores y del productor de seguros ya que no son responsables de establecer el valor asegurado de la propiedad privada.

Esto es totalmente incorrecto porque el valor a asegurar surge de los planos que todo condominio tiene.

- La póliza individual puede cubrir gastos adicionales de vivienda si se tiene que mudar por daños a su apartamento, cubierta que no cubre la "Full Value".

Igual que cualquier otra póliza que cubra el valor de los muebles y obras de arte, etc., la "Full Value" no está diseñada para cubrir este tipo de pérdida. Su única función es que pueda reconstruirse el apartamento de tal manera que sea funcional y no se corra el riesgo de que el dueño carezca de ingresos para reconstruir el apartamento. Independientemente del tipo de póliza ("Bare Wall" o "Full Value") que decida adquirir el Consejo de Titulares, aquellos titulares que quieran asegurar el mobiliario de su apartamento y "gastos adicionales de vivienda" deben procurar adquirir, por su cuenta, las pólizas correspondientes.

- El titular cobra su reclamo del seguro con más prontitud, mientras que con la "Full Value" tiene que esperar a que se cite una asamblea del Consejo de Titulares para evaluar la oferta y se firme el "Proof of Loss"; y posteriormente, la aseguradora puede emitir el pago.

Es posible que el recibo de la indemnización para reparar o reemplazar los elementos privativos originalmente adheridos al apartamento se tarde un poco más por razón de la asamblea que hay que celebrar para aprobar la distribución de los fondos (salvo cuando la aseguradora haya pagado un adelanto para reparar o reemplazar de emergencia el elemento del que se trate), pero la realidad es que se estaría asegurando la recuperación de todo el condominio. Además, este argumento de la aseguradora MAPFRE pierde de perspectiva que si el Consejo de Titulares ha optado por una póliza "Bare Wall" y uno o más titulares han perdido ventanas exteriores de su apartamento o el "sliding door", también tendrían que esperar a la celebración de la asamblea para el reemplazo o reparación de las ventanas o puertas corredizas (salvo, de nuevo, que la aseguradora haya pagado un adelanto de emergencia). Ello pues, el Artículo 63 de la Ley de Condominios establece, en su parte pertinente:

Artículo 63.-Aplicación de Indemnización del Seguro a Reconstrucción; Distribución Proporcional en Ciertos Casos

[...] Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización sea total o parcial, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de las áreas comunes y los apartamentos, conforme a las tasaciones realizadas, cotizaciones obtenidas y los deducibles aplicables y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de la asamblea extraordinaria donde se consideren las ofertas presentadas y el referido informe. *El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.* [...] [(Énfasis suplido)]

- El titular puede adquirir otros seguros para su propio beneficio como lo son las cubiertas de contenido (propiedad mueble), responsabilidad pública y gastos médicos (contra terceros).

Nada impide que quien tenga una póliza "Full Value" adquiera estas protecciones vía una cubierta separada, como la Homeowners o HO-06.

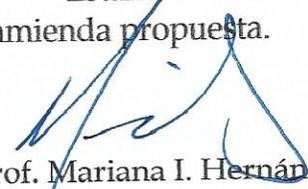
- El titular es el único que tiene conocimiento del valor de la propiedad que le pertenece única y exclusivamente a este.

Esto es totalmente correcto, si se refiere a los cambios que haya realizado en el apartamento y al valor de los muebles que tenga en el mismo, valor que no está cubierto por la póliza "Full Value". El hecho de que uno o más titulares hayan modificado los elementos privativos originales de su apartamento, como los gabinetes de cocina, en nada impide que se asegure adecuadamente el valor de reemplazo de aquel equipo que vino con el apartamento. Asimismo, como hemos advertido y reiterado, la adquisición de una póliza "Full Value" por el Consejo de Titulares en nada impide que cada titular asegure adecuadamente por su cuenta el valor de las modificaciones hechas al equipo que vino con el apartamento y su mobiliario. La cubierta "Full Value" es la única necesaria para asegurar que el apartamento se restituya a su valor de forma que su venta no tenga el efecto de que se desplomen las comparables.

Nos parece evidente que la adquisición de una póliza "Full Value" lo que logra es proteger el valor en el mercado de *todos* los apartamentos en un condominio, evitando así el desplome de las comparables si no se pueden sufragar los costos de reparar los apartamentos restituyéndolos como mínimo a su equipamiento original. Este es, sin duda, un interés asegurable para el Consejo de Titulares.

No creemos que pueda haber duda de cuál es el interés socioeconómico que en nuestro país debe protegerse, a saber, el de los titulares de vivienda en los condominios, frente al interés de lucro de las aseguradoras.

Estamos a su disposición para aclarar cualquier aspecto de la enmienda propuesta.

  
Prof. Mariana I. Hernández Gutiérrez  
[mariana.hernandez4@upr.edu](mailto:mariana.hernandez4@upr.edu)  
[mhernandez@mihglaw.com](mailto:mhernandez@mihglaw.com)

  
Prof. Michel J. Godreau Robles  
[michel.godreau@upr.edu](mailto:michel.godreau@upr.edu)  
[michel.godreau@gmail.com](mailto:michel.godreau@gmail.com)