

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO JARDÍN
SERENO; ATTENURE
HOLDINGS TRUST 11 y HRH
PROPERTY HOLDINGS LLC

Recurridos

v.

TRIPLE-S PROPIEDAD,
INC.

Peticionaria

KLCE202000597

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Civil. Núm.:
CA2019CV03435
(402)

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato de
Seguros,
Reclamación
Relacionada al
Huracán María

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Adames Soto.¹

Flores García, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2021.

I. Introducción

Nos corresponde en este recurso determinar la legalidad de la cesión a un tercero de una causa de acción post pérdida, a pesar de la existencia de una prohibición a esos fines en la póliza de seguro suscrita entre el asegurado y la aseguradora.

En este caso, comparece la parte peticionaria, Triple-S Propiedad, Inc., y solicita la revocación de una resolución emitida por el foro de primera instancia. Mediante el dictamen recurrido, el foro primario se negó a desestimar la demanda presentada por la parte recurrida, Consejo de Titulares del Condominio Jardín Sereno (asegurado o Condominio), Attenure Holdings Trust

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020 se designó al Hon. Nery Adames soto en sustitución del Hon. Carlos G. Salgado Schwarz.

11 (Attenure) y HRH Property Holding LLC (HRH), sobre sentencia declaratoria, incumplimiento de contrato de seguros y dolo. El foro primario concluyó que Attenure y HRH cuentan con legitimación activa para presentar la demanda pues, a pesar de la cláusula de incedidibilidad contenida en la póliza de seguro de propiedad suscrita entre la parte peticionaria y el asegurado, el Condominio podía cederle su reclamación a Attenure luego de ocurrida la pérdida y sin el consentimiento de la parte peticionaria.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. Las Partes

Triple-S Propiedad, Inc. es la compañía aseguradora que emitió una póliza de seguro de propiedad a favor del Consejo de Titulares del Condominio Jardín Sereno para cubrir los daños que pudiera sufrir el Condominio bajo los distintos supuestos allí contemplados. Tras el paso del huracán María, el asegurado presentó una reclamación a la parte peticionaria solicitando cubierta por los daños significativos que sufrió la propiedad.

Luego de instar la reclamación a la parte peticionaria, el asegurado suscribió un Acuerdo de Cesión y Administración y una Escritura de Poder Especial con Attenure. Attenure se describe en la demanda como un fideicomiso de otorgante creado al amparo de la Ley de Fideicomisos, Ley Núm. 219-2012, según enmendada, que "se estableció para ayudar a los asegurados a recuperarse del embate del Huracán María", "provee[r] asistencia económica... para que comiencen las reparaciones necesarias" y "asistir al asegurado

asumiendo la responsabilidad de llevar las reclamaciones de seguro".²

Attenure se obligó a proveerle ayuda económica al asegurado para que este pudiera comenzar a reparar la propiedad y, además, asumió la responsabilidad de promover la reclamación contra la parte peticionaria. A cambio, Attenure recibiría un interés indivisible sobre la reclamación y un poder legal para llevar y tramitar la reclamación en contra de la parte peticionaria, tanto judicial como extrajudicialmente.

Por su parte, HRH se describe en la demanda como una compañía de responsabilidad limitada autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que, por delegación del Fiduciario de Attenure, comparece en el pleito como parte demandante en representación de Attenure y del asegurado.

III. Relación de Hechos

El 5 de septiembre de 2019, la parte recurrida presentó una demanda sobre sentencia declaratoria, incumplimiento de contrato de seguros y dolo en contra de la parte peticionaria. Alegó que, como consecuencia del paso del huracán María, el Condominio sufrió daños sustanciales, razón por la cual el asegurado presentó una reclamación contra la parte peticionaria para que le brindara cubierta bajo la póliza. Empero, la parte recurrida adujo que la parte peticionaria incumplió con las disposiciones de la póliza y del Código de Seguros de Puerto Rico al negarse a pagar apropiadamente la reclamación. Además, le imputó haber actuado con dolo y mala fe. Ante estas circunstancias, la parte recurrida

² Véase, pág. 5 del Apéndice del recurso de *certiorari*.

sostuvo que el asegurado entró en unos acuerdos con Attenure por medio de los cuales, a cambio de un monto de dinero, este último adquirió un interés proindiviso sobre la reclamación y un poder legal para llevar y tramitar la reclamación, tanto de manera extrajudicial, como judicial.

El 7 de febrero de 2020, la parte peticionaria presentó una solicitud de desestimación. Argumentó que la póliza en cuestión contiene una cláusula que prohíbe la cesión o transferencia de derechos y responsabilidades bajo la póliza sin el consentimiento escrito de la aseguradora, excepto en el caso de la muerte de un asegurado. Por tanto, al no contar con su consentimiento escrito, la parte peticionaria sostuvo que el asegurado estaba impedido de suscribir un acuerdo de cesión con Attenure. Al así proceder, adujo que el asegurado incumplió con sus deberes y obligaciones bajo la póliza, lo cual, conforme a la cláusula intitulada "Legal Action Against Us", le exime de toda responsabilidad frente a este. Además, por entender que el acuerdo de cesión es nulo, sostuvo que Attenure y HHR carecían de legitimación activa para presentar la demanda. Por tanto, alegó que, toda vez que la demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio, procedía la desestimación de la demanda.

El 16 de marzo de 2020, la parte recurrida se opuso a la solicitud de desestimación. Alegó que, conforme a lo resuelto en varios estados, la cláusula F de la póliza no impide la cesión post pérdida del derecho que tiene un asegurado de presentar una reclamación bajo la póliza. Además, argumentó que la cláusula F es ambigua

por no disponer expresamente una prohibición contra una cesión post pérdida y que, de prohibirla, la misma es nula por ser contraria a la política pública del Gobierno de Puerto Rico.

Finalmente, en caso de que se declarara nula la cesión de la reclamación post pérdida contenida en el Acuerdo de Cesión y Administración, la parte recurrida sostuvo que ello no incide sobre la cláusula relacionada a la cesión de ingresos (la cual contempla la transferencia de un interés proindiviso en todas las reclamaciones de seguro de propiedad del Condominio producto del huracán María), ni en la Escritura de Poder Especial (la cual otorga autoridad para gestionar y procesar la reclamación en representación del Condominio), por ser obligaciones separadas. Por tanto, adujo que la parte peticionaria carece de legitimación activa para impugnarlos.

El 20 de marzo de 2020, el foro primario emitió una resolución denegando la solicitud de desestimación. Concluyó lo siguiente:

...El hecho que Jardín Sereno haya cedido un interés en su reclamación a Attenure, y el derecho de recibir parte de los ingresos, o que le haya otorgado un poder a HRH Property Holding LLC, en nada afecta el valor de [sic] reclamo de Jardín Sereno como asegurado, precisamente porque la cesión se realizó luego del huracán María. Se ordena la continuación de los procedimientos. ...

Inconforme, el 20 de mayo de 2020, la parte peticionaria solicitó reconsideración. Reiteró la nulidad del Acuerdo de Cesión y Administración por entender que su objeto es precisamente el derecho de indemnización que emana de la póliza, el cual es intransmisible conforme al lenguaje claro de la cláusula F que no hace distinción de tiempo en cuanto a su

aplicabilidad. Al permitir la cesión, la parte peticionaria sostuvo que se menoscabó su derecho de limitar la relación contractual con su asegurado en contravención al principio de la libertad de contratación, por lo que argumentó tener legitimación activa para impugnar tanto el Acuerdo de Cesión y Administración como los demás acuerdos accesorios.

Finalmente, la parte peticionaria alegó que, al haber incumplido con la cláusula F de la póliza, conforme a la cláusula de "Legal Action Against Us", la parte recurrida estaba impedida de instar la demanda en su contra. En la alternativa, sostuvo que procedía por lo menos desestimar las reclamaciones de Attenure y HHR, y continuar únicamente con la reclamación del asegurado.

El 13 de julio de 2020, el foro primario emitió una resolución en la que declaró no ha lugar la moción de reconsideración presentada por la parte peticionaria.

Todavía insatisfecha, la parte peticionaria compareció ante nosotros mediante el recurso de *Certiorari* de epígrafe, en el cual le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL DENEGAR LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN A PESAR DE QUE EL ESTADO DE DERECHO VIGENTE EN PUERTO RICO RECONOCE LA VALIDEZ Y EXIGIBILIDAD DE LA CL[Á]USULA DE INCEDIBILIDAD DE DERECHOS Y DEBERES BAJO UNA P[Ó]LIZA DE SEGUROS.

ERRÓ EL TPI AL NO CONCEDER LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN, AÚN CUANDO RECONOCIÓ LA VALIDEZ DE LA CONDICI[Ó]N F DISPUESTA EN LA PÓLIZA.

ERRÓ EL TPI AL IMPONER UNA INTERPRETACIÓN TEMPORAL FORZOSA SOBRE UNA CLÁUSULA DE INCEDIBILIDAD DE DERECHOS Y DEBERES, REESCRIBIENDO AS[Í] EL CONTRATO DE SEGUROS Y VIOLENTANDO NORMAS ARRAIGADAS DE INTERPRETACIÓN DE CONTRATO EN NUESTRA JURISDICCIÓN.

ERRÓ EL TPI AL NO DECLARAR NULO, INEFICAZ Y/O NO OPONIBLE A TRIPLE-S EL ACUERDO DE CESI[Ó]N

Y LOS ACUERDOS ACCESORIOS HECHOS AL AMPARO DE AQU[É]L POR CARECER DE OBJETO Y CAUSA.

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR IMPLÍCITAMENTE QUE TRIPLE-S CARECÍA DE LEGITIMIDAD PARA IMPUGNAR EL ACUERDO DE CESIÓN.

ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA CONTRA EL ASEGURADO, A PESAR DE QUE INCUMPLIÓ CON LA CLÁUSULA DE LEGAL ACTION AGAINST US DISPUESTA EN LA PÓLIZA, LO CUAL LE IMPIDE RECLAMAR JUDICIALMENTE.

La parte recurrida también compareció mediante su alegato escrito.

En vista de que nuestra determinación sobre el recurso podía incidir sobre la política pública, facultades, obligaciones y responsabilidades de la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico (OCS), el 27 de julio de 2020 emitimos una resolución expidiendo el auto de *Certiorari*, ordenando la paralización de los procedimientos ante el foro primario y concediéndole un término a la OCS para fijar su posición.

También comparecieron como amigos de la corte United Policyholders y la Asociación de Compañías de Seguros de Puerto Rico, Inc. (ACODESE).

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes y de los amigos de la corte, el contenido del expediente para este recurso, y deliberado los méritos de este *Certiorari* entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

IV. Póliza de Seguro de Propiedad y Acuerdo de Cesión y Administración

La parte peticionaria emitió a favor del asegurado la póliza de seguro de propiedad #30-CP-81090439-0, con vigencia del 8 de febrero de 2017 al 8 de febrero de 2018.³ Entre las distintas cubiertas y endosos se

³ *Íd.*, pág. 40.

encuentra la forma CP 03 30 10 12, la cual incluye protección contra "windstorm", conforme a las condiciones y términos allí establecidos.⁴

En lo pertinente al caso que nos ocupa, son de especial pertinencia las cláusulas B y F contenidas en la forma IL 00 17 11 95, intitulada "Common Policy Conditions". Estas establecen lo siguiente:

[...]

B. Changes

This policy contains all the agreements between you and us concerning the insurance afforded. The First Named Insured shown in the Declarations is authorized to make changes in the terms of this policy with our consent. This policy's terms can be amended or waived only by endorsement issued by us and made a part of this policy.

[...]

F. Transfer Of Your Rights And Duties Under This Policy

Your rights and duties under this policy may not be transferred without our written consent except in the case of death of an individual named insured.

If you die, your rights and duties will be transferred to your legal representative but only while acting within the scope of duties as your legal representative. Until your legal representative is appointed anyone having proper temporary custody of your property will have your rights and duties but only with respect to that property.⁵

Conforme a la cláusula B de la póliza de seguro, todo cambio o enmienda a los términos de la póliza requiere el consentimiento de la aseguradora y debe incorporarse a la póliza mediante endoso.

De otra parte, la cláusula F dispone que los derechos y responsabilidades bajo la póliza no pueden transferirse sin el consentimiento escrito de la aseguradora, salvo en caso de muerte de algún individuo

⁴ *Íd.*, págs. 118-121.

⁵ *Íd.*, pág. 71.

asegurado. Bajo ese supuesto, los derechos y responsabilidades se transfieren a su representante legal, siempre y cuando este último actúe dentro del marco de sus facultades como su representante legal. Hasta tanto se nombre un representante legal, los derechos y responsabilidades recaerán en cualquier persona que tenga la adecuada custodia temporera de la propiedad, pero solo con respecto a esa propiedad en particular.

Por su parte, la forma CP 00 90 07 88 sobre "Commercial Property Conditions" en su cláusula D establece lo siguiente:

D. Legal Action Against Us

No one may bring a legal action against us under this Coverage Part unless:

1. There has been full compliance with all of the terms of this Coverage Part; and
2. The action is brought within 2 years after the date on which the direct physical loss or damage occurred.⁶

Por tanto, para poder instar una acción legal contra la aseguradora, el asegurado debe estar en cumplimiento con todos los términos de la póliza.

Ahora bien, el 8 de agosto de 2019, el asegurado suscribió con Attenure un Acuerdo de Cesión y Administración. También suscribió una Escritura de Poder Especial. Empero, solo obra en los autos del caso una copia del Acuerdo de Cesión y Administración⁷, mas no así de la Escritura de Poder Especial. Por tal razón, nos limitaremos a exponer el alcance del Acuerdo de Cesión y Administración (Acuerdo).

Por la importancia de su contenido, procedemos a transcribir el texto del Acuerdo *in extenso*:

⁶ *Íd.*, pág. 99.

⁷ *Íd.*, págs. 360-371.

Este ACUERDO DE CESIÓN Y ADMINISTRACIÓN (este "Acuerdo") es efectivo a partir del 8 de agosto de 2019 (la "Fecha Efectiva"), por y entre el CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO JARDÍN SERENO ("Cedente") y ATTENURE HOLDINGS TRUST 11 ("Cesionario") (Cedente y Cesionario serán denominados colectivamente como las "Partes" o individualmente como una "Parte") con relación a las Reclamaciones y el Producto (Según se definen adelante) con relación a la póliza de seguro de propiedad contra daños y/o pérdidas a la propiedad inmueble, incluyendo los edificios y las estructuras ahí ubicadas, junto con todos los bienes inmuebles por su destino y bienes muebles ubicados en, entre otros lugares, Calle Norte, Carolina, PR 00983, y comúnmente conocida como Condominio Jardín Sereno (colectivamente, la "Propiedad"):

Núm. de Póliza: 30-CP-81090439-0 (la "Póliza Primaria" y, junto a cualesquiera otras pólizas de seguro de propiedad en posesión del Cedente, las "Pólizas de Propiedad", y cada una, una "Póliza de Propiedad") emitid[a] por Triple-S Propiedad (la "Aseguradora Primaria" y, junto a cualquier otra aseguradora de la Propiedad, la "Aseguradora").

1. Cesión de las Reclamaciones. Mediante este Acuerdo, Cedente, irrevocablemente y permanentemente, vende, transfiere, traspasa, cede, otorga y entrega a Cesionario, y Cesionario compra, adquiere y acepta de Cedente, título en pleno dominio de un interés en común pro-indiviso en la totalidad de todas y cada una de las Reclamaciones, a ser retenido en conjunto con los intereses de Cedente (este "Traspaso de las Reclamaciones"). Este Traspaso de las Reclamaciones no constituirá una cesión y traspaso de las Pólizas de Propiedad en sí. Para propósitos de este Acuerdo, "Reclamaciones" significa e incluirá cualesquiera y todas las reclamaciones potenciales o existentes, causas de acción, derechos, acciones, cargas, reclamos, reconvencciones, demandas, obligaciones, reembolsos, remedios contractuales, responsabilidades y daños de cualquier tipo y naturaleza, sea por virtud de contrato, derecho o en equidad, sean o no conocidos, previstos, reclamados, desarrollados o no desarrollados, maduros o inmaduros, anticipados o no-anticipados que Cedente actualmente tiene en contra de las Aseguradoras, incluyendo, pero sin limitarse a, cualquier reclamo por, relacionado con, o que surja de, daños o pérdidas ocasionadas a la Propiedad durante los huracanes del 2017 o las reclamaciones por interrupción de negocio bajo la Póliza Primaria o cualquier otra Póliza de

Propiedad. Para evitar cualquier duda, como resultado del Traspaso de las Reclamaciones, Cedente y Cesionario serán codueños de las Reclamaciones.

2. Poder para Manejar y Procesar las Reclamaciones. En adición al Traspaso de las Reclamaciones y el Traspaso del Producto (según se define adelante), **Cedente también confiere a Cesionario la autoridad para administrar y procesar las Reclamaciones, a nombre de Cedente, de forma individual o en conjunto con el Cesionario, y en representación de Cedente y Cesionario, incluyendo, sin limitación y sin necesidad de cualquier autorización o consentimiento posterior, en la mayor medida posible permitida bajo la ley, el tomar aquellas medidas tales como requerir información de la póliza de seguro, presentar y procesar reclamaciones de seguro, mediaciones, arbitrajes y reclamaciones judiciales con relación a los seguros, manejar y procesar litigios, negociar con compañías de seguro (incluyendo la autoridad y potestad de aceptar o rechazar ofertas de las compañías de seguro, pero sujeto a la aprobación de Cedente), otorgar acuerdos transaccionales (sujeto a la aprobación de Cedente), dirigir la manera de distribuir el producto del seguro, y emplear a cualquier y todo aquel profesional y asesor que Cesionario determine que sea necesario o aconsejable, a su entera discreción, para procesar, transigir y/o resolver las Reclamaciones.** En adición a este poder concedido por Cedente a Cesionario para manejar y procesar las Reclamaciones, **en esta misma fecha el Cedente otorgará una escritura de poder especial (el "Poder") a favor de la afiliada de Cesionario, HRH Property Holdings LLC (el "Apoderado") autorizando al Apoderado a procesar las Reclamaciones y otorgar acuerdos transaccionales (sujeto a la aprobación de Cedente) respecto a las Reclamaciones.** No obstante la autoridad conferida en virtud del Poder, el Cedente acuerda que firmará cualquier acuerdo transaccional relacionado con las Reclamaciones con las Aseguradoras, y otras partes según instruya el Cesionario y/o el Apoderado.
3. Cesión del Producto. **Mediante este Acuerdo, Cedente irrevocable y permanentemente, vende, transfiere, traspasa, cede, otorga y entrega a Cesionario, y Cesionario compra, adquiere y acepta de Cedente, título en pleno dominio de un interés en común pro-indiviso en la totalidad del Producto de las Reclamaciones (este "Traspaso del Producto"). Este Traspaso del Producto no constituirá una cesión y traspaso de las**

Pólizas de Propiedad en sí. Para propósitos de este Acuerdo, "**Producto**" significa, respecto a cualquier fecha, la cantidad total pagada o concedida en efectivo o cualquier otra consideración a una Parte o sus afiliadas, acreedores, accionistas, abogados, socios o representantes hasta tal fecha o pagadera con relación a, o en virtud de, las Reclamaciones, incluyendo pero sin limitarse a (A) cualquier pago en efectivo u otra consideración recibida de un acuerdo transaccional de las Reclamaciones con las Aseguradoras, incluyendo el valor de cualquier reparación directa realizada por la Aseguradora Primaria o cualquier otra Aseguradora de la Propiedad, (B) cualquier pago o ingreso recibido de un laudo o fallo arbitral o de una adjudicación o sentencia con relación a las Reclamaciones (incluyendo, sin limitación, cualquier daño punitivo, incidental, consecuente, especial o indirecto, incluyendo pérdidas de ganancias, réditos o ingresos, disminución en el valor o pérdida de la reputación del negocio u oportunidad), y (C) los costos legales y cualquier otras sumas pagadas cuyo pago sea acordado o sea concedido respecto a las Reclamaciones; disponiéndose que cualquier suma pagada al Banco Hipotecario o a cualquier otro acreedor de Cedente que constituiría Producto si fuera pagada a una Parte deberá ser incluida para propósitos de calcular la cantidad agregada del Producto considerado como que ha sido recibido por las Partes.

4. **Pago de Mitigación.** Dentro de dos (2) días laborables a partir de la Fecha Efectiva, Cesionario emitirá un cheque a Cedente por la cantidad de \$81,000 (el "**Pago de Mitigación**").
5. **Distribución de Producto.** Al recibir cualquier Producto, Cedente y Cesionario deberán distribuir o retener, según corresponda, cualquier Producto recibido por cualquier Parte o sus representantes, en el siguiente orden de prioridad: **(i) primero, al Cesionario en la Cantidad del Pago de Mitigación; (ii) segundo, al cesionario en una cantidad equivalente al 23% de la diferencia, a la fecha de la distribución, entre (a) el total del Producto y (b) la suma total del Pago de Mitigación; y (iii) tercero, al Cedente cualquier producto restante a la fecha de la distribución.** En la medida que cualquier Producto sea recibido por el Banco Hipotecario u otro acreedor de Cedente, y la cantidad del Producto recibida conjuntamente por Cedente, Cesionario o sus representantes sea insuficiente para satisfacer las cláusulas (i) y (ii), entonces Cedente le adeudará a Cesionario

una cantidad igual a la diferencia entre la cantidad distribuible al Cesionario bajo las cláusulas (i) y (ii) y las cantidades realmente recibidas por Cesionario. Si algún bufete de abogados, ajustador público o alguna otra persona que no fue contratada por Cesionario hiciese alguna reclamación con relación al Producto, dicha reclamación será satisfecha exclusivamente por Cedente con las cantidades recibidas bajo la cláusula (iii) anterior.

6. Convenios.

a. **Cedente en este Acuerdo, cede, de manera irrevocable en la mayor medida permitida por contrato y ley, todos los derechos de percibir el Producto, a favor de Cesionario. En el evento que Cedente, o cualquier otra persona o entidad bajo el control de Cedente, reciba cualquier Producto, Cedente deberá pagar inmediatamente dicho Producto a Cesionario.**

b. Cedente acuerda cooperar plenamente con Cesionario, en la medida necesaria, en el procesamiento de las Reclamaciones, para cobrar el Producto y consumir el Traspaso de las Reclamaciones y el Traspaso del Producto. Cedente acuerda proveerle cooperación absoluta a Cesionario y sus designados, profesionales contratados y asesores en el procesamiento y transacción de las Reclamaciones y en el cobro del Producto, incluyendo, sin limitación, permitir al Cesionario y a sus designados, profesionales contratados y asesores, el procesar, negociar (incluyendo aceptar o rechazar ofertas de las Aseguradoras, pero sujeto a la aprobación de Cedente), transigir (sujeto a la aprobación de Cedente) y resolver las Reclamaciones en nombre del Cedente, proveyendo acceso razonable a la propiedad de Cedente, proveyendo acceso razonable a documentos relacionados con el historial de la propiedad del Cedente, cualquier mejora hecha a la misma, y los daños o pérdidas sufridas por la misma, proveyendo asistencia y cooperación en la preparación de reclamaciones y el descubrimiento de prueba en arbitraje o litigio, y comparecer cuando sea requerido para reuniones, deposiciones y audiencias judiciales o arbitrales, y otorgando cualquier acuerdo transaccional o instrumentos relacionados. Cedente acuerda otorgar cualesquiera otros documentos requeridos por Cesionario para asistir en el cobro o procesamiento de las Reclamaciones o en el cobro o recaudo de los Productos, incluyendo, por ejemplo, cartas de contratación, retención de

representación legal, de asesores, expertos y ajustadores, notificaciones y cartas a tenedores de hipotecas, corredores de seguros y compañías de seguros y documentos de tribunales, arbitrajes y acuerdos de transacción.

- c. **Cedente acuerda que no enviará correspondencia adicional a las Aseguradoras, ni promoverá o transigirá, directa o indirectamente, las Reclamaciones, en forma alguna (incluyendo a través de radicación en el tribunal o a través de correspondencia con las Aseguradoras) ni intentará cobrar, o de otra manera obtener el Producto, excepto según le instruya el Cesionario por escrito. Cedente le informará al Cesionario de cualquier y todo contacto o comunicación que reciba de una Aseguradora respecto a las Reclamaciones.**
- d. El Cedente se compromete a hacer una divulgación inmediata y completa, por escrito, al Cesionario, en la eventualidad de que el Cedente advenga en conocimiento de cualesquiera hechos materiales relacionados con las Reclamaciones o que habrían sido divulgables al Cesionario si dichos hechos hubieran sido conocidos por el Cedente en o antes de la fecha de este Acuerdo.
- e. Cedente acuerda y acepta que, de advenir en conocimiento de la existencia de cualquier acreedor, benefactor o persona similar en cualquier momento previo a la transacción de la Reclamación, el Cedente deberá proveer cualquier y toda cesión de los beneficios (según sea aplicable), por escrito, al Cesionario, tan pronto sea razonablemente posible y antes del cierre y transacción de la Reclamación.
- f. Cedente acuerda y acepta que, dentro de los Ciento Veinte (120) días siguientes a la fecha de aprobación de la resolución por el consejo de titulares o a la Fecha Efectiva o, si antes, dentro de los Treinta (30) días siguientes al recibo de una instrucción escrita de Cesionario y/o Apoderado, **el consejo de titulares aprobará un plan de distribución al amparo del Artículo 44 de la Ley de Condominios de Puerto Rico y lo entregará, junto con cualesquier[a] otros documentos evidenciando la aprobación y aceptación del plan de distribución por el consejo de titulares (ej., resoluciones, minutas de reuniones, certificaciones, etc.), a Cesionario y Apoderado.**

7. Representaciones.

a. Cada uno de Cesionario y Cedente representa y garantiza lo siguiente: (i) la ejecución, entrega y cumplimiento de este Acuerdo y de cualquier documento relacionado con el mismo, no viola ni infringe cualquier ley que le sea aplicable, cualquier disposición de sus documentos constitucionales, organizacionales u operacionales (de ser aplicable), cualquier orden o sentencia de cualquier tribunal u otra agencia de gobierno que le sea aplicable o a cualquiera de sus activos, o restricciones contractuales que le sean vinculantes, le afecten o sean vinculantes a o afecten, cualquiera de sus activos; (ii) todo consentimiento, aprobación, acción, autorización, excepción, notificación, presentación y registración que sea requerido para entrar en este Acuerdo, o cualesquiera otros documentos relacionados de los cuales sea parte (incluyendo el Poder), han sido obtenidos y están en plena fuerza y vigor, y todas las condiciones respecto a dichos consentimientos, aprobaciones, acciones, autorizaciones, excepciones, notificaciones, presentaciones y registraciones se han cumplido; (iii) este Acuerdo y cualquier otro documento relacionado del cual sea parte constituyen sus obligaciones legales, válidas y vinculantes, ejecutables de acuerdo con sus respectivos términos (sujeto a las leyes de quiebra, reorganización, insolvencia, moratoria u otras leyes similares que afectan generalmente los derechos de los acreedores, y sujeto (en cuanto a su exigibilidad) a los principios de equidad de aplicación general (no obstante que se procure el cumplimiento mediante un procedimiento en equidad o en derecho)); (iv) que actúa por su propia cuenta y ha tomado sus propias decisiones independientes para entrar [en] este Acuerdo, en las transacciones contempladas en este Acuerdo y en cuanto a si este Acuerdo y dichas transacciones son apropiadas o propias para sí, basándose en su propio juicio y en el asesoramiento de sus asesores, incluyendo representación legal, según cada parte determine necesario; (v) que no está descansando en ninguna comunicación (sea escrita u oral) de la otra Parte como asesoramiento de inversión, legal o de cualquier otro tipo, o como recomendación para entrar [en] este Acuerdo o cualquiera de las transacciones aquí contempladas, entendiéndose que la información y las explicaciones relacionadas con los

términos y condiciones de este Acuerdo y de las transacciones aquí contempladas no serán consideradas como asesoramiento de inversión, legal o de cualquier otro tipo o como una recomendación; (vi) ninguna promesa, incentivo o representación que no esté contenida en este Acuerdo ha sido hecha a una Parte y ninguna Parte ha descansado en estas para entrar [en] este Acuerdo; (vii) que es capaz de evaluar los méritos de y entender (por su propia cuenta o a través de asesoramiento independiente de representación legal), y entiende y acepta los términos, condiciones y riesgos de este Acuerdo y de las transacciones contempladas en el mismo; y (viii) **que Cesionario no es un ajustador público ni un bufete de abogados, y no estará proveyendo los servicios de un ajustador público ni de un bufete de abogados respecto a las Reclamaciones.**

- b. Cedente representa y garantiza lo siguiente: (i) ninguna reclamación judicial o arbitral ha sido presentada respecto a las Reclamaciones o la Propiedad que se está cediendo, incluyendo cualquier reclamo contra la Aseguradora, (ii) Cedente no ha recibido o de otra manera aceptado cualquier adelanto u otro pago de las Aseguradoras; (iii) Cedente está autorizado y tiene derecho para incoar y procesar las Reclamaciones en contra de las Aseguradoras; (iv) todas las declaraciones hechas y los documentos provistos por Cedente a Cesionario, con relación a las Reclamaciones, las Pólizas de Propiedad, y/o la Propiedad son, al mejor conocimiento y creencia de Cedente tras verificación razonable, verdaderas, correctas y precisas; (v) **a partir de la Fecha Efectiva, solamente Cesionario estará autorizado y obligado a procesar las Reclamaciones y percibir cualquier Producto;** (vi) previo a entrar en este Acuerdo, Cedente, en la medida que lo determina necesario o aconsejable, ha recibido asesoramiento independiente sobre los términos de este Acuerdo y de sus efectos y ha considerado plenamente y entendido los beneficios, costos y riesgos asociados con entrar en las transacciones aquí contempladas, (vii) excepto según fuera divulgado previamente por escrito a Cesionario, salvo por la Póliza Primaria, Cedente no tiene ni ha tenido pólizas con o involucrando a las Aseguradoras; (viii) excepto según divulgado por escrito por Cedente a Cesionario, no hay otro acreedor o persona que tenga reclamo, gravamen mobiliario, hipoteca, hipoteca

de bien mueble, cargo, prenda, gravamen o cualquier otra carga sobre la Propiedad, las Pólizas de Propiedad y las Reclamaciones; (ix) Cedente era el titular de la Propiedad durante el periodo desde el 1 de septiembre de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2017; (x) excepto por YPA Caribbean, LLC, ninguna otra persona ha tenido o tiene derecho sobre porción alguna del Producto; (xi) las Pólizas de Propiedad eran efectivas durante el periodo desde el 1 de septiembre de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2017, Cedente era el dueño de la totalidad de las Pólizas de Propiedad, y todas las primas pagaderas bajo las Pólizas de Propiedad fueron pagadas en su totalidad en o antes de la fecha en la cual tales primas eran pagaderas o dentro de cualquier período de gracia permitido, y Cedente nunca recibió o, al mejor conocimiento de Cedente, no se envió a Cedente ninguna notificación de cancelación que no haya sido remediada respecto de cualquiera de las Pólizas de Propiedad; (xii) Cedente no ha recibido Producto alguno a la Fecha Efectiva, (xiii) Cedente no está o ha estado en los últimos tres (3) años, sujeto a ningún procedimiento de quiebra, insolvencia, cesión a favor de acreedores, u otro procedimiento similar; (xiv) Cedente no está contemplando, ni ha tenido discusión alguna con relación a, radicar quiebra, declararse insolvente, hacer una cesión para beneficio de acreedores ni ninguna otra acción similar; (xv) Cedente actualmente no está en incumplimiento con los términos o condiciones de una hipoteca sobre la Propiedad; (xvi) Cedente ha provisto a Cesionario copias escritas de toda la correspondencia directa o indirecta con las Aseguradoras (incluyendo a través de su corredor de seguro, ajustador y abogados) respecto a las Reclamaciones y ha avisado a Cesionario de todas las comunicaciones de parte de las Aseguradoras relacionadas con las Reclamaciones que no estaban por escrito; (xvii) Cedente ha provisto copias escritas de todas [sic] los estimados de daños, reportes, evidencia y materiales relacionados respecto a las Reclamaciones; y (xviii) al mejor conocimiento y entender de Cedente, tras verificación razonable, no existen hechos o circunstancias relacionadas a este Acuerdo que no han sido divulgadas por escrito al Cesionario previo al otorgamiento de este Acuerdo y las cuales, si fueran divulgadas, razonablemente se esperaría que podrían

afectar la decisión del Cesionario de entrar en este Acuerdo o los términos por los cuales Cesionario hubiera estado dispuesto a hacerlo.

- c. Mediante este Acuerdo, Cesionario representa y garantiza lo siguiente: (i) está debidamente organizado o formado y existe válidamente según las leyes de la jurisdicción de su organización o formación y, de serle requerido bajo tales leyes, se encuentra en cumplimiento corporativo; (ii) tiene el poder de otorgar este Acuerdo y cualquier otra documentación relacionada con este Acuerdo de la cual sea parte, y de cumplir sus obligaciones bajo este Acuerdo, y que ha tomado toda la acción necesaria para autorizar tal otorgamiento, entrega y cumplimiento; y (iii) no es un agente o afiliada de la Aseguradora Principal. Cesionario no hace representación alguna con relación a la cantidad de cualquier producto de las reclamaciones.
- d. Cada persona cuya firma está plasmada en este Acuerdo a nombre de una Parte, representa y garantiza que tal persona tiene la autoridad y capacidad plena para otorgar este Acuerdo en tanto y en cuanto sea firmante de dicha Parte y para obligar a tal Parte a este Acuerdo en la medida que sea una parte.
- e. Cedente representa y garantiza que no ha hecho cesión de beneficios alguna, relacionada con cualquier dinero pagadero a Cedente en relación con la Reclamación que está siendo cedida mediante este Acuerdo y que no existen otros acreedores conocidos a quienes cualquier desembolso sería pagadero al momento del cierre de la transacción de la Reclamación.

8. Terceros Beneficiarios; Cesión. Excepto por las partes a las que se hacen referencia en la Sección 12 de este Acuerdo, que intencionalmente son terceros beneficiarios del mismo, no existen terceros beneficiarios (sean nombrados o no-nombrados) de este Acuerdo y el mismo no tiene la intención de conferir, y no confiere, derecho alguno a favor de cualquier otra parte además de los firmantes del Acuerdo. No obstante lo anterior, **Cesionario tendrá el derecho de ceder o transferir este Acuerdo y cualquiera de sus derechos bajo este Acuerdo a cualquier afiliada de Cesionario, sin el consentimiento del Cedente, notificando por escrito al Cedente dos (2) días previo a la cesión.**

9. Cláusula de Limitación de Daños. Bajo

ninguna circunstancia tendrá una parte o cualquiera de sus afiliadas, responsabilidad alguna hacia la otra Parte bajo cualquier disposición de este Acuerdo, por cualquier daño punitivo, incidental, consecuente, especial o indirecto, incluyendo pérdidas de ganancias futuras, réditos o ingresos, disminución en el valor o pérdida de la reputación del negocio u oportunidad.

10. Acuerdo Único; Separabilidad.

- a) **Este Acuerdo constituye un acuerdo enteramente integrado y, excepto por el Poder y el Documento de Divulgación y Resumen de Transacción (conjuntamente, los "Acuerdos Relacionados"), contiene la totalidad del acuerdo entre las partes respecto a la materia objeto del mismo, y cualesquiera acuerdos o entendimientos previos (escritos u orales), contratos, memorandos, negociaciones, representaciones y discusiones, si alguna, relacionados con este asunto y las partes de este Acuerdo se fusionan en este Acuerdo, incluyendo, sin limitarse a, la Solicitud de Propuesta con fecha de 25 de abril de 2019.** Cedente reconoce que al decidir si firma y otorga este Acuerdo; (i) ni el Cesionario ni cualquiera de sus representantes ha hecho representación alguna (sea oral o escrita) excepto por las que se establecen en este Acuerdo y los Acuerdos Relacionados, y (ii) Cedente no ha descansado en, o ha celebrado este Acuerdo descansando en, representación alguna, sea oral o escrita, hecha a Cedente por Cesionario y/o cualquiera de sus gerentes, miembros, oficiales u otros representantes, excepto por aquellas incluidas expresamente en este Acuerdo y los Acuerdos Relacionados.
- b) **En la eventualidad que cualquier término, condición o disposición de este Acuerdo sea en cualquier respecto declarado ilegal, o de cualquier otro modo declarado inválido o ineficaz para que cualquier tribunal de jurisdicción competente o cualquier panel de arbitraje pueda exigir su cumplimiento, entonces (1) dicho término será excluido respecto a dicha invalidez o inejecutabilidad, (2) todos los demás términos, condiciones y disposiciones de este Acuerdo permanecerán en plena vigencia y efecto como si la disposición que fue declarada nula o inválida no hubiera sido incorporada en este Acuerdo, y (3) en cuanto sea permitido y posible, el término o disposición declarado inválido o ineficaz se entenderá reemplazado por un término o disposición que más se acerque a expresar la intención del término o disposición declarado inválido o ineficaz. El término o**

disposición que reemplace cualquier término o disposición que haya sido excluido por razón de invalidez o ineficacia no incorporará ningún elemento que haya sido declarado inválido o ineficaz. En la eventualidad que el Poder o cualquier término, condición o disposición del Poder sea declarada nula o de cualquier otro modo inválida por cualquier tribunal de jurisdicción competente o panel de arbitraje, dicha declaración no afectará este Acuerdo, y todos los términos, condiciones y disposiciones de este Acuerdo, incluyendo, sin limitación, las disposiciones de la Sección 2, permanecerán en pleno vigor y efecto.

11. Acuerdos Transaccionales. Cedente reconoce que Cesionario y las afiliadas de Cesionario poseen intereses en otras reclamaciones contra las Aseguradoras, las cuales también están siendo procesadas (las "Otras Reclamaciones"). Cedente entiende y acuerda que: (i) cada Otra Reclamación puede relacionarse a hechos, daños y circunstancias y constituir derechos diferentes a las Reclamaciones, y (ii) Cesionario no está bajo obligación alguna de asegurar que las Reclamaciones se transijan o de otra manera de recuperar el Producto en una manera similar a los [sic] Otras Reclamaciones. Cedente, en este Acuerdo, releva a Cesionario de cualquier reclamo o responsabilidad con relación a una recuperación diferente en cualquier respecto (por ejemplo, cantidad, porcentaje de la cantidad del reclamo, tiempo, consideración, contraprestación, resultado del litigio, etc.) entre las Reclamaciones y cualquiera de las Otras Reclamaciones y el Cedente reconoce que no tiene derecho, título o interés alguno en ninguna de las Otras Reclamaciones ni en los productos de las Otras Reclamaciones.
12. Ley Aplicable; Jurisdicción. **Este Acuerdo se registrará e interpretará exclusivamente de acuerdo con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.** Además, las Partes acuerdan que todas las disputas que puedan surgir entre las Partes directa o indirectamente con relación a este Acuerdo o con relación a cualquier acuerdo transaccional contemplado o efectuado bajo este Acuerdo o discutido en este Acuerdo se registrarán exclusivamente de acuerdo con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Cada una de las Partes de este Acuerdo acepta que cualquier controversia, reclamo, disputa o diferencia que surja de, o con relación a, este Acuerdo, incluyendo, sin limitación, la validez de este Acuerdo o cualquiera de sus términos, una reclamación para anular o de cualquier

manera dejar sin efecto este Acuerdo o cualquiera de sus términos, disputas entre Cedente, de una parte, y Cesionario, sus dueños directos o indirectos, cualquier afiliada o gerente y los oficiales, directores, empleados y representantes de cada uno de los antedichos (incluyendo a los empleados de Gramercy Funds Management LLC), de la otra parte, se someterán exclusivamente a arbitraje obligatorio y vinculante. La ubicación física de todas las audiencias del arbitraje será San Juan, Puerto Rico, la sede del arbitraje será Miami, Florida, y el arbitraje será administrado por la Asociación Americana de Arbitraje (American Arbitration Association) bajo sus Reglas de Arbitraje Comercial. El idioma del arbitraje será el inglés, y las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico aplicarán, exclusivamente, a todo reclamo substantivo, defensa y argumento hecho en el arbitraje, y el laudo deberá estar fundamentado por escrito, y ajustarse a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Dentro de los treinta días (30) siguientes a la presentación de la petición para arbitraje, cada Parte deberá seleccionar a una persona, quien no es residente de Puerto Rico, para que sirva de árbitro y, a su vez, los dos árbitros seleccionados deberán escoger a un tercer árbitro, quien no es residente de Puerto Rico, dentro de los cuarenta y cinco días (45) siguientes al nombramiento del segundo árbitro. El arbitraje, incluyendo la decisión final escrita de los árbitros, deberá concluir dentro de dos (2) años del comienzo del arbitraje, salvo que las Partes por escrito pacten lo contrario. No obstante cualquier otra disposición de este Acuerdo, cada Parte será responsable por sus propios gastos y costas, y el panel de arbitraje no podrá adjudicar costos o gastos a ninguna Parte. No obstante lo anterior, cada Parte tendrá el derecho de ejecutar y hacer valer el laudo arbitral escrito y final en la jurisdicción aplicable. En el evento de que una Parte realice o presente un reclamo en violación de esta Sección 12, realice una alegación en violación de las representaciones hechas en la Sección 10(a), realice una alegación en violación de la liberación dispuesta en la Sección 11, o realice cualquier alegación contraria a las representaciones y reconocimientos establecidos en cualquier resolución u otro documento otorgado por Cedente en relación con este Acuerdo (la "Parte en Incumplimiento"), dicha Parte en Incumplimiento indemnizará y relevará totalmente a la otra Parte respecto a los

honorarios de abogado, costas y gastos relacionados con la defensa de tal juicio, demanda, acción o reclamación. Con relación a la obligación de indemnizar, la Parte en Incumplimiento deberá adelantar a la otra Parte todos los honorarios de abogado, costas y gastos asociados con tal defensa dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la fecha en que el adelanto fue requerido por la otra Parte.

13. Confidencialidad. Cada Parte acuerda que este Acuerdo y toda la información intercambiada en virtud de o con relación a este Acuerdo es confidencial y está sujeta al privilegio de interés común (para cuya preservación cada Parte tomará todas las medidas razonables).
14. Privilegio. Las Partes reconocen y acuerdan que (i) todo (A) el producto de trabajo de abogado de cualquier abogado que asesore a Cedente o Cesionario respecto a las Reclamaciones y (B) los documentos producidos por o para el Cedente relacionados con las Reclamaciones, divulgados por cualquier parte (o cualquier abogado), permanecerán sujetos al privilegio legal profesional, incluyendo el privilegio abogado-cliente y la protección del producto de trabajo cuando sea potencialmente aplicable, y al privilegio de interés común (para cuya preservación cada Parte tomará las medidas necesarias), (ii) cualquier divulgación de tal información no constituirá una renuncia de cualquier derecho que una Parte pueda tener a un privilegio legal profesional con relación a tal material, su contenido o preparación, y (iii) cualquier asesoramiento legal obtenido por una Parte es confidencial para tal Parte y estará sujeta al privilegio abogado-cliente y a la protección de producto de trabajo para beneficio de tal Parte.
15. Enmienda. Ninguna enmienda o modificación a este Acuerdo será válida salvo que se haga por escrito y firmado por las Partes.
16. Transacción No-Crediticia. **Las Partes acuerdan que las obligaciones respectivas de Cesionario y Cedente y los derechos bajo este Acuerdo no tienen la intención de dar lugar a una transacción de préstamo de dinero. Como consecuencia, el pago de Mitigación no es un préstamo y el Cesionario no tendrá derecho a recuperar el pago de Mitigación del Cedente, salvo en caso de un incumplimiento de este Acuerdo por el Cedente.**
17. Contrapartes. Este Acuerdo podrá ser otorgado y entregado en cualquier número de contrapartes, cada una de las cuales, al ser otorgada y entregada, será

considerada como un original, y todas las cuales, tomadas en conjunto, constituirán un solo y el mismo instrumento. Este Acuerdo podrá ser otorgado mediante la entrega de firmas vía facsímil, las cuáles serán tratadas como originales, pero las Partes acuerdan proveerse una a la otra los documentos originales firmados cuando se le requiera, de encontrarse que tales documentos firmados son necesarios para cualquier propósito.

18. Garantías Adicionales. Mediante este Acuerdo LUIS ÁNGEL MALAVÉ TRINIDAD acuerda realizar los mejores esfuerzos para asegurar que Cedente cumpla con sus obligaciones bajo este Acuerdo. Además de las Secciones 12 y 13, LUIS ÁNGEL MALAVÉ TRINIDAD no tendrá otras obligaciones bajo este Acuerdo.

19. Abogado de Cedente. Cesionario acuerda proveer y pagar por el abogado de Cedente, con relación al procesamiento y la resolución de las Reclamaciones, siempre y cuando dicho abogado sea seleccionado por Cesionario.

[Énfasis nuestro.]

De conformidad con el texto citado, Attenure se obligó a proveerle cierta cantidad de dinero al asegurado para que este pudiera comenzar a reparar la propiedad y, además, asumió la responsabilidad de llevar la reclamación contra la parte peticionaria. A cambio, Attenure recibiría un interés indivisible sobre la reclamación y un poder legal para llevar y tramitar la reclamación en contra de la parte peticionaria, tanto judicial, como extrajudicialmente.

V. Derecho Aplicable

A. La Moción de Desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, permite que un demandado solicite al tribunal la desestimación de la demanda en su contra por los siguientes fundamentos: (1) falta de jurisdicción sobre la materia o persona, (2) insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento, (3) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de

un remedio y; (4) dejar de acumular una parte indispensable. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, 193 DPR 38, 49 (2015); Colón Rivera et al. v. ELA, 189 DPR 1033, 1049 (2013); Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz, 180 DPR 920, 935 (2011).

Al considerar una moción de desestimación, los tribunales vienen obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo, 187 DPR 811, 821 (2013).

Así pues, para que proceda una moción de desestimación, "tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor". Ortiz Matías et al. v. Mora Development, 187 DPR 649, 654 (2013).

B. El Contrato de Seguro y su Interpretación

La industria de seguros en nuestra jurisdicción está revestida de gran interés público por su importancia, complejidad y efecto sobre la economía y la sociedad en general. Como resultado, se trata de una industria altamente regulada por el Estado. Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al, 185 DPR 880, 896 (2012); S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American, 182 DPR 48, 71 (2011); Jiménez López et al., v. SIMED, 180 DPR 1, 8 (2010); S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED, 176 DPR 372, 384 (2009); Echandi Otero v. Stewart Title, 174 DPR 355, 369 (2008).

En US v. South-Eastern Underwriters Ass'n, 322 US 533, 541, 561-562 (1944), el Tribunal Supremo federal determinó que, en la medida que una aseguradora realiza

parte sustancial de sus negocios entre los estados, está sujeta a la cláusula constitucional sobre comercio interestatal y por tanto a las regulaciones del gobierno federal.⁸ Como resultado, mediante la Ley MacCarran-Ferguson, 15 U.S.C.A. secs. 1011-1015, el Congreso autorizó a los estados y a Puerto Rico, a reglamentar la industria de seguros.

De conformidad con la legislación federal, mediante la Ley Núm. 77 del 19 de julio de 1957, en Puerto Rico se adoptó el Código de Seguros. Nuestra legislación se basó en la legislación modelo recomendada por la Asociación Nacional de Seguros (NAIC, por sus siglas en inglés).⁹ San José Realty, S.E. v. El Fénix de P.R., 157 DPR 427, 436 (2002).

Por su parte, el Artículo 1.020 del Código de Seguros de Puerto Rico, 26 LPRA sec. 102, define el contrato de seguro como aquel "mediante el cual una persona se obliga a indemnizar a otra o a pagarle o a proveerle un beneficio específico o determinable al producirse un suceso incierto previsto en el mismo". Entre las distintas clases de contratos de seguro está el contrato de seguro de propiedad, definido como "el seguro de toda clase de bienes raíces o muebles, e interés sobre los mismos, contra pérdida o daños por cualquier riesgo o causa, y contra pérdida como consecuencia de tales pérdidas o daños, que no sea una

⁸ Véase, además, Jeffrey E. Thomas, *New Appleman on Insurance Law Library Edition*, Vol. no. 9, §100.03[2][a], págs. 100-30.

⁹ La NAIC es una organización compuesta por los Comisionados de Seguros de los cincuenta Estados de los Estados Unidos de América, el Distrito de Columbia y cinco territorios, encargada de establecer, entre otras cosas, los estándares y regulaciones concernientes a la industria de seguros. "These model acts can be referenced in determining whether a particular statute can be challenged." L. Russ, *Couch on Insurance 3D*, 2014 Ed. Rev., USA, Thomson Reuters, 2014, Vol.1, § 5:8, pág. 5-25. Véase, además, *The National Insurer Receivership Model Act (Model 555) adopted by the National Association of Insurance Commissioners ("NAIC") in 2005.*

responsabilidad legal no contractual por tales pérdidas o daños". Art. 4.040 del Código de Seguros, 26 LPRA sec. 404.

El contrato de seguro en general constituye un contrato voluntario mediante el cual se transfiere el riesgo a la aseguradora a cambio de una prima y surge una obligación por parte de esta de responder por los daños económicos que sufra el asegurado en caso de ocurrir el evento específico. Savary et al. v. Mun. Fajardo et al., 198 DPR 1014, 1023 (2017); Coop. Ahorro y Créd. Oriental v. S.L.G., 158 DPR 714, 721 (2003); Aseg. Lloyd's London v. Cía. Des. Comercial, 126 DPR 251, 266-267 (1990). Por tanto, se trata de un mecanismo para enfrentar la carga financiera que podría causar la ocurrencia de un evento en específico. S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED, *supra*; Coop. Ahorro y Créd. Oriental v. S.L.G., *supra*.

Por tanto, el propósito de todo contrato de seguro es "indemnizar y proteger al asegurado mediante el traslado del riesgo a la aseguradora si ocurre un evento específicamente pactado en el contrato". Rivera Matos v. Triple-S Propiedad, Inc. y ACE Insurance Company, 2020 TSPR 89, 204 DPR ____ (2020), res. el 24 de agosto de 2020; R.J. Reynolds v. Vega Otero, 197 DPR 699, 707 (2017); Integrand Assurance v. CODECO et al., 185 DPR 146, 162 (2012). Véase, además, OCS v. CODEPOLA, 202 DPR 842, 859 (2019). En otras palabras, la asunción de un riesgo de pérdida y el compromiso de asegurar contra dicha pérdida son requisitos esenciales de un contrato de seguro. OCS v. CODEPOLA, *supra*.

Los requisitos antes mencionados se encuentran plasmados en la póliza, que constituye el documento

escrito donde se establecen los términos que rigen el contrato de seguro. Rivera Matos v. Triple-S Propiedad, Inc. y ACE Insurance Company, supra; R.J. Reynolds v. Vega Otero, supra. Véase, además, Art. 11.140(1) del Código de Seguros, 26 LPRA sec. 1114(1).

Como cualquier otro contrato, el contrato de seguro constituye la ley entre las partes. S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American Life Co., 182 DPR 48, 72 (2011); Jiménez López et al. v. SIMED, supra, pág. 16; TOLIC v. Febles Gordián, 170 DPR 804, 812 (2007); López v. Atlantic Southern Ins. Co., 158 DPR 562, 568 (2003). Ello así, siempre y cuando cumplan con los requisitos de todos los contratos, a saber, que tengan objeto, consentimiento y causa, y que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público. Coop. Ahorro y Créd. Oriental v. S.L.G., supra, pág. 723.

Ahora bien, “[e]l propio Código de Seguros pauta la norma que ha de regir en el descargo de nuestra función interpretativa de las cláusulas contenidas en una póliza de seguro”. Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al, supra, pág. 897. Véase, además, Echandi Otero v. Stewart Title, supra, pág. 369. Consecuentemente, nuestra última instancia en Derecho local ha resuelto que los principios generales de hermenéutica aplicables a los contratos, según establecidos en los Artículos 1233 a 1241 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3471-3479, aplicarán únicamente de forma supletoria. Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al, supra, pág. 898; Jiménez López et al. v. SIMED, supra; Echandi Otero v. Stewart Title, supra; Monteagudo Pérez v. E.L.A., 172 DPR 12, 20-21 (2007); Molina v. Plaza Acuática, 166 DPR 260, 266-267 (2005).

Por su parte, el Artículo 11.250 del Código de Seguros, 26 LPRA sec. 1125, dispone que “[t]odo contrato de seguro deberá interpretarse globalmente, a base del conjunto total de sus términos y condiciones, según se expresen en la póliza y según se hayan ampliado, extendido o modificado”. Véase, además, Natal Cruz v. Santiago Negrón, 188 DPR 576, 580 (2013); Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al., *supra*, pág. 897; Jiménez López et al. v. SIMED, *supra*, pág. 10; Echandi Otero v. Stewart Title, *supra*; Monteagudo Pérez v. E.L.A., *supra*.

De igual forma, su lenguaje “debe ser interpretado de ordinario en su significado corriente y común, sin ceñirse demasiado al rigor gramatical, sino al uso general y popular de las voces”. Rivera Matos v. Triple-S Propiedad, Inc. y Ace Insurance Company, *supra*; Jiménez López et al. v. SIMED, *supra*; Marín v. American Int’l. Ins. Co. of P.R., 137 DPR 356, 361 (1994). Por tanto, si los términos del contrato de seguro son claros, específicos y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, se hará valer la clara voluntad de las partes. López v. Atlantic Southern Ins. Co., *supra*; Díaz Ayala v. E.L.A., 153 DPR 675, 691 (2001).

Sin embargo, el Tribunal Supremo ha resuelto que, “al interpretarse la póliza, debe hacerse conforme al propósito de la misma, o sea, ofrecer protección al asegurado”. Coop. Ahorro y Créd. Oriental v. S.L.G., *supra*, pág. 723. Por tal razón, “...no se favorecerán interpretaciones sutiles que le permitan a la aseguradora evadir su responsabilidad. La labor de los tribunales consiste en buscar el sentido y significado que le[s] daría una persona de inteligencia normal que fuese a comprar la póliza, a sus cláusulas.” *Íd.* Véase,

además, Domínguez Vargas v. Great American Life, 157 DPR 690, 700 (2002); Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 DPR 139, 155 (1996); PFZ Props Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 902 (1994).

A lo anterior se añade que los contratos de seguros son contratos típicos de adhesión. S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American Life Co., *supra*, pág. 73; Jiménez López et al. v. SIMED, *supra*. Es decir, "los términos de una póliza de seguro no son producto de la negociación de las partes, sino que éstos son prefijados por el asegurador sin que el asegurado tenga la facultad de variarlos." Domínguez Vargas v. Great American Life, *supra*, pág. 700. Por eso, en caso de requerir interpretación, la misma debe ser una liberal en beneficio del asegurado. Monteagudo Pérez v. E.L.A., *supra*, pág. 21; Molina v. Plaza Acuática, *supra*, pág. 267; Quiñones López v. Manzano Pozas, *supra*, pág. 155. Véase, además, Art. 11.140(2) del Código de Seguros, *supra* ["En la interpretación de las referidas pólizas prevalecerá el texto que más beneficie al asegurado."].

C. La Cesión de Créditos

El Artículo 1065 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3029, dispone que, "[t]odos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario". Por eso, en nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido la cesión de crédito como el "negocio jurídico entre el acreedor cedente y otra persona, el cesionario, por virtud del cual el acreedor cedente transmite al cesionario la titularidad del derecho de crédito cedido". Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707, 716 (1993).

En una cesión de crédito, la obligación permanece la misma, pues únicamente cambia el titular activo de la obligación. The Comm. Ins. Co. v. Cía. de Fomento Ind., 123 DPR 150, 157 (1989). Por tanto, "[e]l cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor a partir de la transmisión del crédito." [Cita omitida.] Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*.

Por su parte, el Artículo 1152 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3224, dispone lo siguiente:

El deudor que hubiere consentido en la cesión de derechos hecha por un acreedor a favor de un tercero no podrá oponer al cesionario la compensación que le correspondería contra el cedente.

Si el acreedor le hizo saber la cesión y el deudor no la consintió, puede oponer la compensación de las deudas anteriores a ella, pero no la de las posteriores.

Si la cesión se realiza sin conocimiento del deudor, podrá éste oponer la compensación de los créditos anteriores a ella y de los posteriores hasta que hubiese tenido conocimiento de la cesión.

Sobre el particular, el Tribunal Supremo ha resuelto que la eficacia de la "cesión de derechos" no depende del consentimiento del deudor y basta que la cesión le sea notificada para que se active la misma. IBEC v. Banco Comercial, 117 DPR 371, 379 (1986). Esto responde a que "[e]l cambio de acreedor no empeora la situación del deudor y no lo priva de las reclamaciones que tenía frente al cedente a menos que haya consentido". Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*; IBEC v. Banco Comercial, *supra*, pág. 377.

Sin embargo, el principio general de transmisibilidad de las obligaciones no es absoluto, pues existen ciertas limitaciones. Concretamente, un

crédito no se puede ceder si así se ha pactado expresamente, si existe una prohibición legal a esos efectos, o si se trata de un crédito personalísimo. Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*. Además, para que una cesión de crédito sea válida, el crédito debe ser transmisible, estar fundado en un título válido y eficaz, y tener su origen en una obligación válida. *Íd.*

En lo pertinente al caso que nos ocupa, el Artículo 11.280(1) del Código de Seguros, 26 LPRA sec. 1128, dispone que “[u]na póliza podrá ser transferible o no transferible, según se disponga por sus términos.”

VI. Aplicación del Derecho a los Hechos del Caso

A. Alegaciones de las Partes

1. Triple-S Propiedad, Inc. (parte peticionaria):

La parte peticionaria alega en su recurso que el Tribunal de Primera Instancia incidió al negarse a desestimar la demanda presentada en su contra por la parte recurrida. En resumen, sostiene que la controversia debe analizarse de conformidad con el Derecho contractual civilista vigente en Puerto Rico, pues entiende que en nuestra jurisdicción la libertad de contratación prima sobre el principio de transmisibilidad de las obligaciones. A tenor, aduce que el lenguaje de la cláusula F es claro e impide cualquier tipo de cesión de los derechos y deberes bajo la misma, sin el consentimiento escrito de la aseguradora, independientemente de si la cesión se realiza antes o después de ocurrida la pérdida asegurada. Por entender que su texto está libre de ambigüedades, argumenta que no hay espacio para interpretaciones y se debe atener al sentido literal de lo pactado, siendo esto la ley entre las partes.

Por lo anterior, conforme a los términos de la póliza y al hecho de que no consintió a la cesión, aduce que tanto el Acuerdo de Cesión y Administración como los demás acuerdos accesorios suscritos entre el Condominio y Attenure son nulos, y Attenure y HRH carecen de legitimación activa para presentar la demanda por no ser parte del contrato de seguro. Además, argumenta que, ante el incumplimiento del Condominio con la cláusula de incedibilidad, conforme a la cláusula de "Legal Action Against Us", este está impedido de reclamarle judicialmente y, por tanto, esta ha quedado liberada de toda y cualquier responsabilidad bajo la póliza. En la alternativa, sostiene que debe desestimarse sin perjuicio la reclamación presentada en su contra por el Condominio.

2. Consejo de Titulares del Condominio Jardín Sereno, Attenure y HRH (parte recurrida):

La parte recurrida alega que cláusula F debe ser interpretada conforme a las disposiciones del Código de Seguros y su jurisprudencia interpretativa, pues el Código Civil únicamente aplica de forma supletoria. Aunque reconoce el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, argumenta que, en Puerto Rico, al igual que en la mayoría de los estados, existe una clara política pública que favorece la protección del asegurado y la libre disposición de su propiedad. Lo anterior, tomando en consideración que los contratos de seguro son contratos de adhesión y los asegurados no participan en su redacción. Por eso, aduce que cualquier duda o controversia en cuanto alguna cláusula debe interpretarse a favor del asegurado y para lograr el

propósito de la póliza, a saber, indemnizar al asegurado por los daños sufridos por su propiedad.

La parte recurrida sostiene que el propósito de la cláusula F es impedir la cesión de la póliza antes de ocurrido el evento o riesgo asegurado, de forma tal que no se aumente el riesgo asumido por la aseguradora al cambiar los factores que esta consideró al momento de emitir la póliza. Entiende que, una vez ocurrida la pérdida, el daño sufrido por la propiedad es el mismo, independientemente de la persona que lo reclame, por lo que no afecta o aumenta la responsabilidad asumida por la aseguradora.

En apoyo de su posición, la parte recurrida cita y hace referencia a múltiples decisiones judiciales emitidas en la mayoría de los estados, las cuales reconocen la validez de las cesiones post pérdida, independientemente del lenguaje utilizado en la póliza en contra de la cesión. También cita otras decisiones que han favorecido la cesión post pérdida, pero únicamente al interpretar la cláusula de incedibilidad de la forma más favorable para el asegurado por entender que su lenguaje no es claro y no está libre de ambigüedades.

Por otro lado, la parte recurrida alega que la parte peticionaria carece de legitimación activa para impugnar la validez de unos acuerdos de los cuales no forma parte. En la alternativa, si se declarara la nulidad del Acuerdo de Cesión y Administración, la parte recurrida argumenta que no se puede declarar la nulidad de la cesión de ingresos y de la Escritura de Poder Especial, por ser acuerdos separados e independientes de la cesión, que en nada afectan a la aseguradora.

3. Amicus Curiae - Oficina del Comisionado de Seguros (OCS), la Asociación de Compañías de Seguros de Puerto Rico, Inc. (ACODESE) y United Policyholders:

En su comparecencia como amiga de la corte, la OCS expone que el contrato de seguro debe examinarse como un todo y este constituye una unidad indivisible. En otras palabras, entiende que no se pueden separar la indemnización de los derechos y obligaciones bajo la póliza, pues esta es la esencia del contrato de seguro. Además, argumenta que el lenguaje de la cláusula F es claro y libre de ambigüedades, pues al momento de impedir la cesión no hace distinción temporal alguna. Por tal razón, sostiene que esta impide la cesión de los derechos y deberes bajo la póliza, ya sea antes o después de ocurrida la pérdida, incluyendo la indemnización.

La OCS aduce que el Acuerdo de Cesión y Administración suscrito entre el Condominio y Attenure tiene el efecto de ampliar el contrato de seguro al añadir a la relación un tercero ajeno a la póliza, sin que la aseguradora haya consentido a ello. Sostiene que se debe tener en consideración el hecho de que en la póliza se incluye un asegurado adicional, en este caso la institución financiera que otorgó el préstamo hipotecario, que tampoco consintió a la cesión.

De otra parte, la OCS señala que, conforme al Acuerdo de Cesión y Administración, Attenure está realizando las labores de un ajustador, sin contar con la licencia requerida para ello. Añade que se trata de una entidad inversionista en reclamaciones de seguro cuyo único fin es lucrarse a expensas del estado de necesidad en que se encuentran los asegurados.

Finalmente, la OCS indica que, como los estados están facultados para regular la industria de seguros en

sus respectivas jurisdicciones, a la hora de interpretar las cláusulas de un contrato de seguro, debemos prestar atención a las disposiciones legales aplicables en Puerto Rico y no a las aplicables en otros estados. Aunque reconoce que los contratos de seguros son contratos de adhesión, coincide con la parte peticionaria a los efectos de que en Puerto Rico prima la autonomía de la voluntad de las partes en la contratación, por lo que entiende que debe sostenerse la validez de la cláusula de incredibilidad y, por tanto, la nulidad del Acuerdo de Cesión y Administración.

Por su parte, la ACODESE comparte las posturas asumidas por la parte peticionaria y la OCS. Añade que el sostener la validez de este tipo de acuerdo de cesión tendría un grave impacto económico sobre la industria de seguros en Puerto Rico. Argumenta que permitir la introducción de empresas como Attenure en la industria de seguros en Puerto Rico resultaría en un alza en las primas de los asegurados para años subsiguientes, de forma tal que las aseguradoras puedan cubrir los gastos ocasionados por el aumento significativo de reclamaciones presentadas por este tipo de entidad, cuyo único objetivo sostiene es lucrarse y no, como en el caso de un asegurado, el obtener la reparación de una pérdida.

Por otro lado, en su comparecencia como amigo de la corte, United Policyholders sostiene que los principios generales de política pública favorecen las cesiones de reclamaciones post pérdida, aún ante un lenguaje de incredibilidad como el contenido en la cláusula F. Coincide con la parte recurrida a los efectos de que el propósito de la cláusula F es prohibir la cesión de la

póliza a un tercero sin el consentimiento de la aseguradora y antes de ocurrir una pérdida, de manera que no se alteren los riesgos que la aseguradora tomó en consideración al momento de emitir la póliza. Además, aduce que, luego de ocurrida la pérdida, la aseguradora no corre ni asume ningún riesgo adicional por motivo de la cesión y lo único que resta establecer es la cuantía del daño ocasionado a la propiedad cubierta.

B. Análisis

En primer lugar, no se puede perder de perspectiva que la parte peticionaria acudió ante nosotros para impugnar la denegatoria de una moción de desestimación. Enfrentado con la moción de desestimación, el foro primario debió tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo, *supra*. Aun interpretándolos de la forma más favorable a la parte demandante, si no se demostraba de forma certera y bajo cualquier estado de Derecho que el demandante tuviera derecho a la concesión de un remedio, procedía la desestimación de la demanda. Ortiz Matías et al. v. Mora Development, *supra*.

Surge de la demanda presentada por la parte recurrida que, luego de que el Condominio sufriera daños como resultado del huracán María, el asegurado suscribió un Acuerdo de Cesión y Administración con Attenure, así como una Escritura de Poder Legal, por medio de los cuales este último adquirió un interés proindiviso sobre la reclamación y un poder legal para llevar y tramitar la reclamación contra la aseguradora, tanto de manera extrajudicial como judicial. En otras palabras, luego de ocurrida la pérdida, el Condominio cedió a Attenure su

derecho a gestionar la indemnización correspondiente a su reclamación frente a la aseguradora.

Aun tomando como ciertos todos estos hechos bien legados en la demanda, la parte peticionaria sostuvo que la demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio pues, a pesar de que el Condominio suscribió un Acuerdo de Cesión y Administración con Attenure, la póliza en cuestión contiene una cláusula que prohíbe dicha cesión y esta, además, no consintió a la misma.

Luego de evaluar el estado de Derecho en Puerto Rico aplicable a la controversia ante nuestra consideración, coincidimos con el foro primario a los efectos de que no procedía la desestimación de la demanda en esta etapa de los procedimientos. Veamos.

La controversia ante nuestra consideración tiene su origen en una divergencia de interpretaciones sobre una cláusula de incedibilidad contenida en el contrato de seguro de propiedad suscrito entre la parte peticionaria y el Condominio. Por tanto, si bien se trata de una obligación contractual, tal acuerdo contractual está jurídicamente enmarcado en la política pública que reviste una industria altamente regulada por el Estado, como es la industria de seguros. Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al, *supra*. Por tanto, al adjudicar la controversia ante nuestra consideración, resulta fundamental acudir de manera primaria a la legislación especial correspondiente al ámbito de seguros, así como su casuística interpretativa, únicamente acudiendo al Código Civil de forma supletoria. *Íd.* Véase, además, Jiménez López et al. v. SIMED, *supra*; Echandi Otero v.

Stewart Title, *supra*; Monteagudo Pérez v. E.L.A., *supra*; Molina v. Plaza Acuática, *supra*.

De la mano con lo anterior, resaltamos que nuestra última instancia judicial en Derecho insular ha establecido que “[l]as pólizas de seguro que generalmente se mercadean en Puerto Rico son pólizas modelos semejantes o idénticas a las vendidas en Estados Unidos. En virtud de ello, hemos reconocido que la jurisprudencia federal y estatal interpretativa de estas pólizas es de ‘obvia utilidad y gran valor persuasivo en nuestra jurisdicción’.” Molina v. Plaza Acuática, *supra*, pág. 266.

Sin embargo, nótese que, la referida jurisprudencia federal y estatal es meramente persuasiva pues cada estado tiene la facultad de regular la industria de seguros en su jurisdicción, conforme a las facultades conferidas por la Ley MacCarran-Ferguson, *supra*. Por tanto, al momento de otorgarle valor persuasivo a la jurisprudencia federal y estatal sobre una materia de seguros, procede auscultar el Derecho aplicable en Puerto Rico sobre dicho particular y determinar si la interpretación de dicha jurisprudencia tiene cabida en nuestro ordenamiento jurídico.

Como hemos visto, en Puerto Rico se reconoce tanto la autonomía de la voluntad de las partes, Rodríguez García v. UCA, 200 DPR 929, 943 (2018), como el principio de transmisibilidad de créditos, Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*. Véase, además, Art. 1065 del Código Civil, *supra*. Sin embargo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico no se ha expresado sobre el balance de estos principios en relación a las cláusulas que prohíban la cesión o “nonassignment clauses” en el contexto de

contratos de seguros. Empero, varios estados de la Nación han atendido controversias similares a la de autos y, en su mayoría, se han expresado en torno a este tipo de cláusulas en situaciones en que se concreta la cesión luego de ocurrida la pérdida. Por su carácter persuasivo, a continuación, resumimos varias decisiones que estimamos relevantes a la controversia ante nuestra consideración.

En primer lugar, reseñamos lo resuelto por la Corte Federal para el Distrito de Puerto Rico en *In re San Juan Dupont Plaza Hotel Fire Litigation*, 789 Supp. 1212 (1992). Si bien el caso no se resolvió a base del Derecho aplicable en Puerto Rico, sino el de California, y también se dio en el contexto de una póliza de responsabilidad general ("liability"), lo cierto es que lo resuelto por el foro federal arroja luz sobre el tipo de controversia que tenemos ante nuestra consideración.

En *In re San Juan Dupont Plaza Hotel Fire Litigation*, *supra*, los asegurados le cedieron sus reclamaciones bajo la póliza de seguros a un tercero, luego del fuego sufrido en el San Juan Dupont Plaza Hotel. La cláusula de incedibilidad que el Tribunal consideró fue la siguiente: "Assignment of this policy shall not be valid unless we [Wausau] give our written consent." A diferencia del caso de autos, la cláusula específicamente impedía la cesión de la póliza en sí. En ese contexto, el foro federal expresó que el propósito de las "nonassignment clauses" en las pólizas de seguro es proteger y beneficiar a las aseguradoras, para prevenir un aumento en el riesgo asumido como consecuencia de un cambio de asegurado, sin su conocimiento. Además, concluyó que la cesión de las

reclamaciones luego de ocurrido el fuego no aumentó el riesgo de la aseguradora, ni la colocó en peligro de sufrir una pérdida. Por eso, determinó que la cesión de la reclamación, luego de ocurrida la pérdida, no es contraria al propósito de la cláusula de incedibilidad, a saber, prohibir la transferencia de la póliza en sí.

Sobre el particular, la Corte Federal para el Distrito de Puerto Rico expresó lo siguiente:

The Court finds that the non-assignability clause is not enforceable under these specific circumstances. Since the purpose of the non-assignability clause is for the "benefit and protection of the insurer" by "prevent[ing] an increase of risk and hazard of loss by a change of ownership without the knowledge of the insurer", many Courts have found this provision inapposite where the insured in actuality assigns the right of action on the policy after the loss has occurred or assigns a claim to the proceeds once the policy has lapsed. Given the circumstances here, i.e., assignment after the loss, the assignment does not operate to increase the risk and/or hazard of loss under the policy. Furthermore, restrictive provisions in insurance contracts prohibiting assignment after loss are often found contrary to public policy and, consequently, unenforceable.

In re San Juan Dupont Plaza Hotel Fire Litigation, supra, pág. 1216.

Por otro lado, el estado de Louisiana, con Derecjp de estirpe civilista igual que Puerto Rico, es uno de los estados que ha validado las cesiones post pérdida en el contexto de contratos de seguros de propiedad que contienen una cláusula de incedibilidad. En *In re Katrina Canal Breaches Litigation*, 63 So. 3d 955 (2011), el Tribunal Supremo de Louisiana, atendiendo un recurso de certificación, resolvió que las cláusulas de incedibilidad en contratos de seguro de propiedad, aún las redactadas de forma amplia para prohibir la cesión antes o después de la pérdida, son nulas si impiden que se realice una cesión post pérdida. Aunque reconoció

que, bajo el Artículo 2653 del Código Civil de Louisiana, la cesión de un crédito no procede cuando se prohíbe mediante un contrato, concluyó que las cesiones luego de ocurrida la pérdida son cónsonas con la política pública del estado.

El Tribunal Supremo de Louisiana diferenció los efectos de los dos tipos de cesiones, pre y post pérdida, y concluyó que una cláusula general que prohíbe la cesión post pérdida es nula e inválida por ser contraria al pacto de indemnización. Sobre el particular, expresó lo siguiente:

In differentiating between the two, courts reason that allowing an insured to assign the right to coverage (pre-loss) would force the insurer to protect an insured with whom it had not contracted an insured who might present a greater level of risk than the policyholder. However, allowing an insured to assign its right to the proceeds of an insurance policy (post-loss) does not modify the insurer's risk. The insurer's obligations are fixed at the time the loss occurs, and the insurer is obligated to cover the loss agreed to under the terms of the policy. This obligation is not altered when the claimant is not the party who was originally insured. After the loss, the anti-assignment clause serves only to limit the free assignability of claims, which is not favored by the law, and such restrictions on an insured's right to assign its proceeds are generally rendered void.

In re Katrina Canal Breaches Litigation,
supra, pág. 961.

Ahora bien, el Tribunal Supremo de Louisiana también reconoció que en dicho estado no existe una política pública que impida la aplicación de una cláusula de incedibilidad en el contexto específico de una cesión de reclamación post pérdida. No obstante, concluyó que para que pudiera aplicarse este tipo de cláusula su lenguaje tenía que expresar, claramente y libre de ambigüedades, que ésta aplicaba a cesiones post pérdida. Por tanto, expresó que la cláusula de

incredibilidad no podía ser una general, sino una específica, de forma tal que surgiera clara e inequívocamente que la prohibición aplicaba a todo tipo de cesión, independientemente de si ocurre antes o después de la pérdida.

En el estado de Nueva Jersey, en *Givaudan Fragrances Corp. v. Aetna Cas. & Sur. Co.*, 442 N. J. Super. 28 (2015), en el contexto de un contrato de seguro de responsabilidad (“liability”), la División de Apelaciones de la Corte Superior del estado resolvió que, aunque una cláusula requiera el consentimiento de la aseguradora para poder realizar una cesión, el consentimiento no es requerido cuando se trata de una cesión post pérdida. Esto pues, una vez ocurre la pérdida, la cesión solo cambia la identidad de la parte que reclama el pago de la obligación, por lo que no aumenta el riesgo contraído por la aseguradora [“the insurer’s risk is not increased merely because there has been a change in the identity of the party to whom a claim is to be paid”].

La División de Apelaciones de la Corte Superior de Nueva Jersey explicó que, luego de una pérdida, se trata meramente de una deuda que el asegurador puede ceder libremente como cualquier otra [“the insurer becomes absolutely a debtor to the assured for the amount of the actual loss, to the extent of the sum insured, and it may be transferred or assigned like any other debt”]. *Givaudan Fragrances Corp. v. Aetna Cas. & Sur. Co.*, *supra*, págs. 964-965. Por tanto, concluyó que, una vez ocurre la pérdida, lo que se transfiere no es la póliza en sí sino el derecho a reclamar la indemnización [“once the insurer’s liability has become fixed due to a loss, an

assignment of rights to collect under an insurance policy is not a transfer of the actual policy but a transfer of the right to a claim of money"]. *Íd.*

En el estado de Nebraska, en *Millard Gutter Company v. Farm Bureau Property & Casualty*, 295 Neb. 419 (2016), en el contexto de un contrato de seguro de propiedad, el Tribunal Supremo del estado validó una cesión post pérdida, a pesar de que existía una cláusula de incedibilidad en el contrato de seguro. Al igual que la mayoría de los estados, basó su determinación en que, luego de ocurrida la pérdida, el riesgo asumido por la aseguradora no aumenta y el asegurado puede disponer libremente de su derecho a cobrar la indemnización por esta constituir un "choose in action". Razonó lo siguiente:

Antiassignment clauses in insurance policies are strictly enforced against attempted transfers of the policy itself before a loss has occurred, because this type of assignment involves a transfer of the contractual relationship and, in most cases, would materially increase the risk to the insurer. Policy provisions that require the company's consent for an assignment of rights are generally enforceable only before a loss occurs, however. As a general principle, a clause restricting assignment does not in any way limit the policyholder's power to make an assignment of the rights under the policy—consisting of the right to receive the proceeds of the policy—after a loss has occurred. The reasoning here is that once a loss occurs, an assignment of the policyholder's rights regarding that loss in no way materially increases the risk to the insurer. After a loss occurs, the indemnity policy is no longer an executory contract of insurance. It is now a vested claim against the insurer and can be freely assigned or sold like any other chose in action or piece of property. [Cita omitida.] [Énfasis suplido.]
Íd., pág. 429.

En el estado de Iowa, en *Conrad Brothers v. Jonh Deere Ins. Co.*, 640 N. W. 2d 231 (2011), el Tribunal Supremo del estado analizó una cláusula de incedibilidad

en el contexto de un contrato de seguro de propiedad. Al igual que en el caso ante nuestra consideración, la cláusula disponía lo siguiente: "Your rights and duties under this policy may not to be transferred without our written consent except in case of death of an individual named insured." El Tribunal Supremo de Iowa resolvió que, aunque la cláusula no diferenciaba entre cesiones realizadas antes o después de una pérdida, este tipo de cláusula aplicaba únicamente a cesiones antes de ocurrida una pérdida.

El Tribunal Supremo de Iowa concluyó que el propósito de la prohibición de las cesiones antes de la pérdida sin el consentimiento de la aseguradora es proteger a la aseguradora de un aumento en el riesgo que asumió, el cual no existía antes de la cesión. Conrad Brothers v. John Deere Ins. Co., supra. Empero, razonó que, luego de ocurrida la pérdida, el cambio en la identidad del asegurado no afecta ni cambia la responsabilidad del asegurador. Así, concluyó que la relación entre el asegurado y la aseguradora es análoga a la relación entre un deudor y un acreedor, sirviendo la póliza como evidencia de la deuda. Sobre el particular, el Tribunal Supremo de Iowa expresó lo siguiente:

...The primary reason for the prohibition of assignments prior to loss absent an insurer's consent is to protect the insurer against increased risks of loss resulting from an assignment of coverage to a new insured. The assignee may present a greater risk of loss to the insurer than the original insured. **However, the need to protect the insurer no longer exists after the insured sustains the loss because the liability of the insurer is essentially fixed. This is particularly true in the case of windstorm damage, where the personal character of the insured can no longer affect the insurer's liability. Furthermore, once the loss has triggered the**

liability provisions of the insurance policy, an assignment is no longer regarded as a transfer of the actual policy. Instead, it is a transfer of a chose in action under the policy. At this point, the insurer-insured relationship is more analogous to that of a debtor and creditor, with the policy serving as evidence of the amount of debt owed. Moreover, if we permitted an insurer to avoid its contractual obligations by prohibiting all post-loss assignments, we could be granting the insurer a windfall. [Citas omitidas.] [Énfasis suplido.] *Íd.*, págs. 237-238.

En el estado de Mississippi, en *Titan Exteriors, Inc. v. Certain Underwriters at Lloyd's, London*, 297 F. Supp. 3d 628 (2018), la Corte Federal del Distrito Norte del estado tuvo ante su consideración una cláusula de incedibilidad idéntica a la del caso de epígrafe: "Your rights and duties under this policy may not be transferred without our written consent except in the case of death of an individual named insured." El foro federal concluyó que, después de ocurrida la pérdida, la póliza de seguros ya no es un contrato de seguro ejecutorio, pues se convierte en un reclamo de derechos adquiridos contra la aseguradora y se puede transferir libremente ("chose in action"). Por tanto, concluyó que los ingresos pueden cederse aun cuando se haya pactado una cláusula de incedibilidad.

Sobre el particular, la Corte Federal del Distrito Norte de Mississippi explicó lo siguiente:

The rationale for this rule is two-fold. First, treating post-loss assignments as vested claims does not contradict the purpose of anti-assignment clauses. Such clauses exist to "prevent an increase of risk for the insurer," by forcing to the insurer to insure against risks it did not contemplate when it entered into the policy. *Edgewood*, 782 F.Supp.2d at 738; 3 Couch on Ins. § 35:4. Once a loss occurs, that justification goes away because "[w]hen the loss occurs before the transfer ... the characteristics of the [assignee] are of little importance: regardless of any transfer the insurer still covers only the risk it evaluated when it

wrote the policy." *N. Ins. Co. v. Allied Mut. Ins. Co.*, 955 F.2d 1353, 1358 (9th Cir. 1992).
Second, once the loss has occurred:

the insured is entitled to recovery under the policy; that right is a chose in action; a chose in action is a form of personal property; the anti-assignment provision amounts to a restraint upon the alienation of this property right; and, a restraint upon the alienation of property is in opposition to public policy. [Cita omitida.]

Titan Exteriors, Inc. v. Certain Underwriters at Lloyd's, London, *supra*, pág. 632.

Según hemos expuesto, la jurisprudencia federal antes reseñada es de gran valor persuasivo a la hora de interpretar la cláusula F objeto de la presente reclamación. *Molina v. Plaza Acuática*, *supra*. Más aún cuando en Puerto Rico el Tribunal Supremo no se ha expresado sobre la validez de este tipo de cláusula de incedibilidad en el contexto de contratos de seguro de propiedad.

De una evaluación del lenguaje de la cláusula F de la póliza en cuestión ["Your rights and duties under this policy may not be transferred without our written consent except in the case of death of an individual named insured."] de la forma más favorable para la parte recurrida, resulta evidente que el mismo no es uno claro y libre de ambigüedades en torno al tipo de cesión que prohíbe. Coincidimos con lo resuelto por el Tribunal Supremo del estado de Louisiana a los efectos de que, si la intención de la aseguradora era prohibir todo tipo de cesión, ya fuera pre o post pérdida, debió decirlo expresa y específicamente en el texto de la cláusula, mas no de forma general. *In re Katrina Canal Breaches Litigation*, *supra*. Máxime cuando la aseguradora conocía de una posible interpretación de este tipo y determinó

mantener un lenguaje impreciso a la luz de la casuística discutida. Empero, aún si la cláusula especificara que la misma prohíbe las cesiones post pérdida sin el consentimiento de la aseguradora, de igual forma resulta forzoso concluir que la misma no es válida, pues es contraria a la política pública prevaleciente en Puerto Rico.

En el proceso de aprobación de la Ley Núm. 247-2018, la Asamblea Legislativa reconoció que las aseguradoras no habían brindado una respuesta adecuada a las reclamaciones presentadas por los asegurados como consecuencia de los daños provocados por los huracanes Irma y María. Véase, Exposición de Motivos, Ley Núm. 247-2018. Es decir, el legislador reconoció los retrasos, mal manejo y prácticas desleales, entre otras conductas, desplegadas por las aseguradoras en el trámite de estas reclamaciones. Por eso, en ánimo de brindar mayores protecciones a los asegurados, por medio de la Ley Núm. 247-2018 se adoptó una nueva causa de acción para que el asegurado tuviera opciones adicionales para hacer valer sus derechos frente a las aseguradoras. En otras palabras, el legislador estableció como política pública en Puerto Rico el brindar mayores protecciones a los asegurados.

Recordemos que, al interpretar los términos y condiciones de una póliza, debe hacerse conforme al propósito de la misma, a saber, ofrecer protección al asegurado, máxime cuando se trata de contratos de adhesión donde el asegurado no tiene facultad de alterar los términos. Coop. Ahorro y Créd. Oriental v. S.L.G., *supra*; Domínguez Vargas v. Great American Life, *supra*. Por lo anterior, concluimos que una cláusula que prohíba

la cesión de una reclamación post pérdida en el contexto de un contrato de seguro de propiedad es inválida. La interpretación que hoy le damos a la cláusula F es conforme con la política pública de Puerto Rico sobre la altamente regulada industria de seguros, reiterada en la legislación reciente. Tal norma persigue brindar mayores protecciones a los asegurados, garantizando que las reclamaciones por daños sufridos por su propiedad sean atendidas adecuadamente dentro de un término razonable. También es cónsona con las reglas de hermenéutica aplicables al campo de seguros y con lo resuelto por la mayoría de los estados, cuya jurisprudencia sirve de valor persuasivo a la luz de la política pública puertorriqueña en la industria de seguros.

Nuestra determinación no altera, ni tiene ningún efecto sobre lo pactado en la póliza, en términos de cubierta, riesgos, obligaciones, responsabilidad y monto de la obligación en caso de que la aseguradora esté sujeta a responder. Tampoco implica una adjudicación de la reclamación en sus méritos, ni altera los riesgos o cubierta de la póliza. En otras palabras, la credibilidad de la reclamación no tiene el efecto de empeorar la situación del asegurador, ni de privar al asegurado de su reclamación frente al asegurador.

En su escrito, la OCS nos aconseja evaluar la cláusula de incredibilidad en controversia como un todo, dentro de las obligaciones y derechos que surgen de la póliza. Sin embargo, nuestra función judicial no excluye la interpretación y razonabilidad de las cláusulas contenidas en un negocio jurídico regulado por el Estado. En torno a la preocupación del organismo regulador de que el acuerdo no incluyó a las

instituciones financieras como asegurados adicionales, cualquier reclamación que tenga la institución financiera tendrá que presentarla en contra de las partes y resulta ajena a la interpretación de la cláusula en controversia.

La OCS también nos alerta sobre la posibilidad de que Attenure, mediante estos actos, realice labores de ajustador sin contar con una licencia para ello. Nuestra determinación no tiene el efecto de legitimizar las acciones o funciones de Attenure, ni lo acordado entre Attenure y el Condominio. La OCS es el único ente gubernamental a cargo de regular y fiscalizar el ejercicio de la función de los ajustadores en Puerto Rico, por lo que cualquier imputación sobre el ejercicio ilegal de esta profesión deberá promoverlo la agencia administrativa a través de un proceso independiente.

Por tanto, concluimos que actuó correctamente el foro primario al negarse a desestimar la demanda presentada por la parte recurrida y al sostener que la cláusula F no prohíbe la cesión de reclamaciones post pérdida en el contexto de un contrato de seguro de propiedad. Así, la parte recurrida posee legitimación activa para presentar la demanda. Además, toda vez que la cesión post pérdida no está prohibida por la cláusula F, el hecho de que el Condominio haya suscrito el Acuerdo de Cesión y Administración con Attenure no constituye un incumplimiento con el contrato de seguro que libere a la parte peticionaria de su potencial responsabilidad por los daños reclamados en la demanda.

El resto de los planteamientos relacionados a las funciones de Attenure bajo el Acuerdo de Cesión y Administración, así como el rol del asegurado adicional,

la aprobación de las decisiones de Attenure por el Consejo de Titulares del Condominio y la validez de los acuerdos accesorios a la cesión, son asuntos ajenos a la moción de desestimación y que el foro primario no ha considerado. Por tal razón, no habremos de expresarnos sobre ellos.

VII. Disposición del Caso

Por los fundamentos antes expuestos, *expedimos* el auto de *Certiorari* y *confirmamos* la resolución recurrida. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo dispuesto en esta *Sentencia*.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones