

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO TORRES  
DE SAN MIGUEL Y OTROS

Demandante-Recurrido

v.

OPTIMA SEGUROS INC.

Demandada-Peticionaria

KLCE202000763

CERTIORARI  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Bayamón

Caso Núm.  
GB5019CV01245  
(401)

Sobre:  
Incumplimiento  
de Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de enero de 2021.

Comparece ante nosotros Óptima Seguros, Inc., (“Óptima” o “la parte peticionaria”) mediante *Petición de Certiorari* de 27 de agosto de 2020 y solicita que revoquemos una *Resolución y Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (“TPI”), el 23 de julio de 2020. En lo atinente, el foro primario declaró Con Lugar la *Moción Solicitando Autorización para Referir Controversia Sobre los Daños al Proceso de “Appraisal” Establecido por la Ley 242* presentada por el Consejo de Titulares del Condominio Torre de San Miguel, Attenure Holdings Trust 3 y HRH Property Holdings LLC (“parte demandante o recurrida”).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La Resolución aludida fue objeto de una *Moción de Reconsideración Respecto a Resolución Ordenando a las Partes al Procedimiento de Appraisal* presentada por Óptima el 7 de agosto de 2020. Véase, Anejo XVII, págs. 546-562 del Apéndice de la Petición. Mediante *Resolución y Orden* dictada el 10 de agosto de 2020, el TPI declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración antes mencionada. Íd., Anejo XX, págs. 607-609.

A continuación, reseñamos el tracto procesal, seguido del marco doctrinal que sostiene nuestra determinación.

### **I. Hechos**

El 17 de septiembre de 2019, la parte demandante, compuesta por el Consejo de Titulares del Condominio Torre de San Miguel, ("Consejo de Titulares")<sup>2</sup>, Attenure Holdings Trust 3<sup>3</sup> y HRH Property Holdings, LLC<sup>4</sup>, ("Attenure"), instó una *Demanda*<sup>5</sup> sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra su aseguradora, Óptima Seguros, Inc. En esencia, solicitó al TPI la emisión de una sentencia declaratoria y la concesión de daños por motivo del incumplimiento de contrato, dolo y mala fe desplegado por Óptima en la ejecución de un contrato de seguro. Manifestó que la demanda de epígrafe era motivada por la dilación e incumplimiento reiterado de Óptima en honrar los términos de la póliza de seguro de propiedad comercial que dicha compañía aseguradora había emitido a favor del Condominio Torre de San Miguel y compensar los daños significativos que el Huracán María causó a la propiedad ubicada en la Carr. 833, Km. 1.50, Sector Los Frailes, Guaynabo, Puerto Rico 00969 (la "Propiedad Asegurada").

Específicamente, adujo que había adquirido de Óptima<sup>6</sup> una póliza de seguro de propiedad para asegurar contra todo riesgo

---

<sup>2</sup> El Consejo de Titulares administra y representa al Condominio Torre de San Miguel, un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal bajo la Ley de Condominios, 31 LPRA ant. sec. 1291 *et seq.* Véase, Anejo I, pág. 4 del Apéndice de la Petición.

<sup>3</sup> Attenure Holding Trust 3 es un fideicomiso creado al amparo de la Ley de Fideicomisos de Puerto Rico, Ley Núm. 219-2012, según enmendada, 32 LPRA sec. 3351 *et seq.* *Íd.*, pág. 5.

<sup>4</sup> HRH Property Holdings LLC, quien comparece por delegación del Fiduciario de Attenure a tenor del Art. 27 de la Ley de Fideicomisos, es una compañía de responsabilidad limitada creada y existente al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. *Íd.*

<sup>5</sup> *Íd.*, págs. 1-13.

<sup>6</sup> Cabe señalar que, tanto en la demanda, como en varios de los documentos presentados ante el TPI al inicio del caso de autos, se hace referencia a QBE Seguros como la parte demandada. El 27 de enero de 2020, Óptima Seguros, Inc., presentó una moción mediante la cual, entre otras cosas, aclaró que aunque en el epígrafe se hacía alusión a QBE Seguros, dicha entidad ahora se

de pérdida física o daños el condominio, compuesto de veintitrés pisos ocupados por apartamentos residenciales, de su propiedad. Añadió que la referida póliza se encontraba vigente allá para el 20 de septiembre de 2017, fecha en la que el Huracán María pasó por Puerto Rico, ocasionando graves daños a la propiedad asegurada. Como consecuencia de ello, alegó que el Consejo de Titulares había iniciado, oportunamente, un proceso de reclamación ante Óptima en virtud de la póliza aludida, solicitando la correspondiente indemnización con el fin de reparar los daños sufridos por la propiedad asegurada. No obstante, arguyó que, tras someter su reclamación, Óptima incumplió con sus deberes bajo la póliza de seguro, violó las disposiciones del Código de Seguros de Puerto Rico que rigen el ajuste de las reclamaciones de seguro, y se negó a reconocer el alcance y valor de los daños sufridos por la propiedad asegurada.

Además, sostuvo que a pesar de que el Consejo de Titulares había cumplido con todas sus obligaciones, a casi dos años del impacto del Huracán María —y habiendo expirado el término de noventa (90) días provisto por ley en Puerto Rico para que Óptima ajustara los daños cubiertos bajo la póliza— dicha aseguradora se había rehusado a pagar más de \$926,252.15 por concepto de los daños ocasionados a la propiedad asegurada tras el paso del Huracán María, aunque los referidos daños habían sido estimados por tasadores profesionales en \$5,682,231.00.

Cónsonamente, aseveró que como resultado de la conducta asumida por Óptima, y, dada la urgencia de reparar la propiedad asegurada, el Consejo de Titulares suscribió un acuerdo de cesión

---

conocía como Óptima Seguros, esto producto de una transacción que fue supervisada y aprobada por el Comisionado de Seguros en la cual Óptima asumió las obligaciones de las pólizas emitidas por QBE Seguros. Así, para fines de la presente se hará referencia a Óptima como parte demandada, aunque en algunos anejos aparezca y se haga referencia a QBE Seguros.

con la co-demandante, Attenure. En relación a esta última, expresó que dicha entidad se había establecido en Puerto Rico para brindarle a los asegurados la ayuda económica necesaria para (i) reparar el daño que el Huracán María causó a sus propiedades; y (ii) sobreponerse ante las violaciones sistemáticas de las aseguradoras a su derecho a recibir la indemnización correspondiente bajo sus pólizas de seguro. Puntualizó que Attenure ofrecía ayuda económica a asegurados como el Consejo de Titulares para que estos pudieran comenzar a reparar sus propiedades y, en adición, asumía la responsabilidad de llevar las reclamaciones contra las aseguradoras para garantizarle a los asegurados el pago justo por sus daños. Ello, a cambio de recibir un interés indivisible sobre la reclamación y un poder legal para llevar acabo y tramitar la reclamación, incluyendo la facultad de iniciar un litigio ante los tribunales. Al respecto, indicó que de ocurrir lo antes descrito el beneficiario de la póliza y Attenure se convertirían en codueños de la reclamación, siendo este el caso del Consejo de Titulares.

A tenor de lo arriba esbozado, la parte demandante solicitó al TPI lo siguiente:

A. Emita una Sentencia Declaratoria que (sic) la Póliza de Seguro cubre todos los daños que el Huracán María causó en la Propiedad Asegurada, y que [Óptima] le debe a los Demandantes un pago por concepto de seguro la cantidad que se establecerá en el juicio y que se estima en \$7,500,000.00, menos cualquier deducible aplicable;

B. Emita sentencia a favor de los Demandantes por la cantidad que se establecerá en el juicio y que se estima en \$7,500,000.00 menos cualquier deducible aplicable;

C. Condene a los Demandados a pagarle a los Demandantes cualquier otro daño como consecuencia de sus actuaciones y omisiones en una cantidad a ser probada durante el juicio;

D. Otorgue a los Demandantes honorarios de abogados y gastos incurridos en presentar este caso, al igual que intereses presentencia, por el dolo de

[Óptima] y su temeridad en ajustar y pagar prontamente la pérdida de Torre de San Miguel; y

E. Otorgue cualquier otro remedio que el Tribunal entienda justo y apropiado.<sup>7</sup>

El 26 de febrero de 2020, Óptima presentó una *Moción de Desestimación*.<sup>8</sup> En apretada síntesis, arguyó, entre otras cosas, que procedía la desestimación de la demanda al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, *infra*, toda vez que, conforme al contrato de seguro emitido por Óptima, el asegurado, Consejo de Titulares, estaba impedido de ceder cualquier derecho o deber que tuvieran bajo la póliza a un tercero, incluyendo aquellos intereses sobre su reclamación -por los daños ocasionados tras el paso del Huracán María-, sin el consentimiento expreso de Optima. En ese sentido, arguyó que al haber optado por ceder sus intereses sobre la reclamación a Attenure, sin la anuencia de Optima, el Consejo de Titulares había incumplido con sus deberes y obligaciones bajo el contrato de seguro, lo cual eximía a Optima de su obligación para con el asegurado, así como para con Attenure. Asimismo, planteó que en la medida que el objeto del contrato de cesión carecía de validez, por ser contrario a las disposiciones del contrato de seguro, procedía la desestimación de la demanda en cuanto a Attenure y HRH Property por éstos carecer de legitimación activa para reclamar cualquier derecho, compensación y/o indemnización bajo la póliza emitida por Optima a favor del asegurado, Consejo de Titulares.

Es decir, Óptima adujo que por suscribir el contrato de cesión en violación de la Condición F<sup>9</sup> o cláusula de incredibilidad de la

---

<sup>7</sup> Íd., Anejo I, pág. 12.

<sup>8</sup> Íd., Anejo II, págs. 14-324.

<sup>9</sup> En lo pertinente, la Condición F dispone lo siguiente:

**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. [...]. Íd., pág. 70.

póliza en cuestión, el asegurado se encontraba impedido de instar la demanda de autos de conformidad con lo establecido en la Condición D intitulada "Legal Action Against Us".<sup>10</sup> En otras palabras, esgrimió que, habida cuenta de que del propio contrato de seguro surgía de que el asegurado estaba impedido de ceder cualquier derecho o deber que tuviera bajo la referida póliza a un tercero, incluyendo aquellos intereses sobre su reclamación por el Huracán María, sin el consentimiento escrito de Óptima, el Consejo de Titulares había incurrido en incumplimiento de contrato, liberando a Óptima de su obligación para con éste en virtud de lo dispuesto por la aludida Condición D.

En respuesta, el 17 de marzo de 2020 la parte demandante presentó su *Oposición a Moción de Desestimación*.<sup>11</sup> En esencia, sostuvo que la desestimación era improcedente toda vez que el contrato de cesión de la reclamación por los daños ocasionados tras el paso del Huracán María, suscrito entre el Consejo de Titulares y Attenure, era completamente válido al amparo del ordenamiento jurídico de Puerto Rico. Esto pues, la referida cesión se había llevado a cabo luego de acaecido el siniestro, riesgo o acontecimiento incierto cubierto por la póliza, tratándose de una cesión post-pérdida.

---

<sup>10</sup> La póliza dispone, en la forma CP 00 90 07 88 "Commercial Property Conditions" lo siguiente:

This Coverage Part is subject to the following conditions, the Common Policy Conditions an Additional Conditions in Commercial Property Coverage Forms.

[...]

**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." (Énfasis suplido).

Íd., pág. 122.

<sup>11</sup> Íd., Anejo IV, págs. 327-438.

Atendidas las mociones de ambas partes, el 26 de marzo de 2020 el foro *a quo* dictó una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la moción de desestimación. Concluyó lo siguiente:

Conforme con la doctrina antes esbozada, entendemos que, como cuestión de derecho, no procede disponer del pleito de autos en base a la alegación de nulidad cesión de crédito. En la alternativa, cuando menos existe controversia sobre si en Puerto Rico las cesiones de reclamaciones de seguros post pérdida son permisibles sin el consentimiento de la aseguradora, para ceder su crédito. Además, está en controversia si para anular el derecho de un asegurado a recobrar el seguro bajo el supuesto de que el asegurado violó una condición de la póliza, la compañía aseguradora tiene que demostrar que el incumplimiento le causó un perjuicio. *Íd.*, Anejo V, pág. 444.

Luego de haberse emitido el referido dictamen, el 12 de mayo de 2020 la parte demandante presentó una *Moción Solicitando Autorización para Referir Controversia sobre los Daños al Proceso de "Appraisal" Establecido por la Ley 242*.<sup>12</sup> Consecutivamente, en desacuerdo con la Resolución de 26 de marzo de 2020, Óptima presentó una *Moción de Reconsideración* el 2 de junio de 2020, oponiéndose la parte demandante mediante moción de 13 de julio de 2020. Sucesivamente, el 25 de junio de 2020, a solicitud del TPI, la aseguradora-demandada presentó un escrito intitulado *Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Solicitud de Autorización para Referir Controversia sobre los Daños al Proceso de Appraisal*.<sup>13</sup> Entonces, el 15 de julio de 2020, la parte demandante presentó su réplica a dicha oposición.<sup>14</sup>

En cuanto a estas, el 23 de julio de 2020, el tribunal de instancia emitió una *Resolución y Orden* declarando No Ha Lugar la moción de reconsideración de Óptima y Con Lugar la solicitud para referir el caso de epígrafe al procedimiento de appraisal bajo

<sup>12</sup> *Íd.*, Anejo VI, págs. 446-465.

<sup>13</sup> *Íd.*, Anejo VIII, págs. 470-498.

<sup>14</sup> *Íd.*, Anejo XII, págs. 505-520.

la Ley Núm. 242-2018 presentada por la parte demandante. Inconforme con la denegatoria, el 24 de agosto de 2020, Óptima interpuso un recurso de *Certiorari*, caso núm. KLCE202000737, ante este Tribunal de Apelaciones. Del mismo modo, en desacuerdo con la parte del dictamen que concedía la solicitud de la parte demandante, el 7 de agosto de 2020, Óptima presentó una *Moción de Reconsideración Respecto a Resolución Ordenando a las Partes al Procedimiento de Appraisal*<sup>15</sup>, la cual fue debidamente denegada mediante *Resolución y Orden* del 10 de agosto de 2020.

Nuevamente en desacuerdo, acude Óptima ante este Foro Apelativo mediante un recurso de *certiorari* e imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

**Primer Error: Erró el TPI al resolver, sin proveer fundamentos para su decisión, que la Ley 242-2018 aplica de forma retroactiva a reclamaciones que surgen de contratos perfeccionados antes de la aprobación de dicha ley.**

**Segundo Error: Erró el TPI al descartar, sin proveer fundamentos para su decisión, el argumento de que la aplicación retroactiva de la Ley 242-2018 es contraria al Artículo 3 del Código Civil.**

**Tercer Error: Erró el TPI al descartar, sin proveer fundamentos para su decisión, el argumento de que la Carta Normativa 2019-248 de la OCS es nula e inoficiosa por ser un reglamento o regla legislativa que se aprobó al margen de las disposiciones del Capítulo II de la LPAUG.**

**Cuarto Error: Erró el TPI al descartar, sin proveer fundamentos para su decisión, el argumento de que la aplicación retroactiva de la Ley 242-2018 es contraria a las cláusulas de menoscabo de contratos de la Constitución de Estados Unidos y la Constitución de Puerto Rico.**

En la misma fecha, la parte peticionaria presentó una *Solicitud de Orden en Auxilio de Jurisdicción*. El 28 de agosto de

---

<sup>15</sup> Íd., Anejo XVII, págs. 546-598.



2020, emitimos una *Resolución* mediante la cual ordenamos la paralización de los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia y le concedimos un término de 10 días a la parte recurrida para comparecer. El 8 de septiembre de 2020, compareció la parte recurrida mediante *Alegato en Oposición a la Petición de Certiorari*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

## **II. Derecho Aplicable**

### **A. Retroactividad de las leyes civiles**

En nuestro ordenamiento jurídico, como regla general, impera el principio de la irretroactividad de las leyes, sin embargo, este precepto no es absoluto. Consejo Titulares v. Williams Hospitality, 168 DPR 101, 107 (2006). El Art. 3 del Código Civil de 1930, ("Código Civil"), 31 LPRC ant. sec. 3, dispone que "[l]as leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren expresamente lo contrario. En ningún caso podrá el efecto retroactivo de una ley perjudicar los derechos adquiridos al amparo de una legislación anterior". Véase también, Clases A, B y C v. PRTC, 183 DPR 666, 679 (2011). Podemos colegir, del propio lenguaje del Art. 3 del Código Civil, *supra*, que el mismo no prohíbe absolutamente la aplicación retroactiva de las leyes, más bien la permite en "determinadas y supremas circunstancias" y en "supuestos de carácter excepcional". Asoc. Maestros v. Depto. Educación, 171 DPR 640 (2007).

Cónsonamente, **se ha reconocido el efecto retroactivo de una ley, si surge claramente de la intención legislativa, ya sea expresa o tácitamente.** Torres Rodríguez v. Carrasquillo

Nieves, 177 DPR 728, 758 (2009); Asoc. Maestros v. Depto. Educación, 171 DPR 640, 648 (2007). Es decir, "la intención del legislador de darle efecto retroactivo a una ley debe desprenderse del estatuto ya que por ser un acto excepcional, debe aparecer expresamente o surgir claramente del estatuto". Íd.; citando Nieves Cruz v. Universidad de Puerto Rico, 151 DPR 150 (2000), Vázquez v. Morales, 114 DPR 822, 831 (1983). Véase, además, Clases A, B y C v. PRTC, *supra*. Por motivo de lo anterior, la jurisprudencia ha sostenido que "ante la omisión de un mandato expreso del legislador, solamente procede impartirle efecto retroactivo a una ley cuando es obvio y patente el propósito legislativo en casos de en los cuales la aplicación retroactiva es necesaria para corregir un grave mal social y así poder hacer justicia". Íd., Nieves Cruz v. Universidad de Puerto Rico, *supra*, a la pág. 159

Específicamente, el Tribunal Supremo ha resuelto que:

[e]n ocasiones, el legislador solamente puede alcanzar la transformación de situaciones jurídicas indeseables disponiendo el alcance retroactivo de determinadas leyes. De otra forma la sociedad estaría atada a perpetuidad a normas que impiden su desarrollo. "[E]l ordenamiento jurídico se resiste a ser inmovilizado en un momento histórico preciso, toda vez que por su propia naturaleza 'ordena relaciones de convivencia humana, y deben responder a la realidad de cada momento como instrumento de progreso y perfeccionamiento'". De igual forma se expresó en una ocasión el juez Hernández Matos al reconocer que:

[s]abemos que la absoluta retroactividad del derecho positivo sería la muerte de la seguridad y de la confianza jurídica; **pero también sabemos que la absoluta irretroactividad sería la muerte del desenvolvimiento del derecho. El respeto a los derechos adquiridos, a los hechos consumados, a las situaciones ya existentes, no se opone a [...] leyes que se dan en vista de situaciones pasadas.** La tendencia moderna, tanto en la doctrina como en la legislación, consiste en limitar todo lo posible el principio de la irretroactividad, excepto en materia de contratos, que en muchos países, como en

Alemania, se mantiene, no obstante, en toda su pureza. (Énfasis suplido y citas en el original omitidas). Consejo Titulares v. Williams Hospitality, supra, págs. 107-108, citando a Ocasio v. Díaz, 88 DPR 676, 728-9 (1963).

Cuando la retroactividad no surge expresamente del texto de la ley, debemos tomar en "**consideración principalmente la sustancialidad del interés público promovido por la misma y la dimensión del menoscabo ocasionado por su retroactividad**". (Énfasis nuestro). Mun. Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 325 (2013). Además, al realizar dicho análisis no podemos obviar "otra regla de interpretación estatutaria, la que dispone que cuando el texto de la ley es claro y libre de ambigüedades, este no debe ser sustituido bajo el pretexto de cumplir su espíritu". Íd. Dicho de otro modo "[...] si del texto de la ley o de la intención legislativa que le subyace no surge su aplicación retroactiva, no podemos, en ausencia de circunstancias extraordinarias, ignorar la letra de la ley. Íd., a las págs. 325-326. Por lo tanto, nuestro Máximo Foro ha señalado, reiteradamente, que aunque la ley no disponga expresamente el efecto retroactivo en su texto, deberá aplicarse retroactivamente "si tal aplicación es la más razonable a la luz del propósito legislativo que la inspiró". Mun. Añasco v. ASES et al., *supra*, a la pág. 325.

De conformidad con lo antes mencionado, no existe duda que en nuestro ordenamiento jurídico la cuestión sobre la aplicación retroactiva de una ley, en casos donde la procedencia de dicha aplicación retroactiva no surja patentemente del estatuto, es una controversia que deberá resolverse caso a caso, a la luz del propio estatuto y del fin legislativo que motivó su aprobación. Claro está, el efecto retroactivo de una ley no podrá menoscabar obligaciones contractuales ni perjudicar derechos

adquiridos al amparo de alguna legislación anterior. Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I, 178 DPR 1, 130 (2010); Consejo de Titulares v. Williams Hospitality, supra. En ese sentido, los derechos adquiridos son la "consecuencia de un hecho idóneo, al producirlos en virtud de la ley vigente en el tiempo en que el hecho ha sido realizado, y que se han incorporado al patrimonio de la persona". Consejo Titulares v. Williams Hospitality, supra, a la pág. 109. Ahora bien, puntualizamos que no toda situación jurídica acaecida en virtud y durante la vigencia de una ley anterior es un derecho adquirido con el consecuente efecto de limitar la aplicación retroactiva de una ley posterior.

El Tribunal Supremo, citando al tratadista Santos Briz, expresó que:

para que pueda hablarse de derechos adquiridos propiamente tales es necesario que se trate de situaciones subjetivas, cuya extensión y alcance son determinados por un acto o negocio jurídico, no directamente por la ley, que se limita a hacer posible la conclusión de ese acto o negocio (un contrato, por ejemplo). Este negocio singular e individual no puede ser afectado por la norma posterior. En cambio, las situaciones jurídicas objetivas (por ejemplo, el régimen de la propiedad) pueden ser modificadas por leyes posteriores. En este sentido, el derecho adquirido no puede ser el conjunto de facultades que la ley anterior permitía que los ciudadanos ejerciesen, ya que esto sería el estado de derecho objetivo que la nueva ley intenta cambiar. El derecho adquirido, en cambio, es una situación consumada, en la que las partes afectadas descansaron en el estado de derecho que regía al amparo de la ley anterior. (Citas en original omitidas). Consejo de Titulares v. Williams Hospitality, supra, a la pág. 109.

Por otro lado, es preciso destacar que "la regla de hermenéutica que impide que la legislación retroactiva afecte derechos adquiridos aplican solamente a disposiciones estatutarias de carácter sustantivo y no a aquellas de carácter

procesal". Clases A, B y C v. PRTC, *supra*, a la pág. 680.<sup>16</sup> Por ende, "[é]stas tienen efecto retroactivo y deben aplicarse con preferencia, por cuanto suponen mayor protección de los derechos en litigio". Íd.<sup>17</sup> Así pues, generalmente, "las disposiciones procesales tienen efecto retroactivo y aplican a casos pendientes, salvo que la Asamblea Legislativa disponga lo contrario". Íd. Habida cuenta de esto, y solo a manera de excepción, "si el legislador no ha tenido la intención de aplicar retroactivamente una ley procesal o si resulta prácticamente imposible así aplicarla, tal legislación tendrá efectos prospectivos". Íd. Esto desde que en Lincoln Savs. Bank v. Figueroa, 124 DPR 388, 394 (1989), el Tribunal expresó **que en ausencia de disposición expresa** que declare su prospectividad, las normas de carácter procesal tienen efecto retroactivo. (Énfasis suplido).

### **B. Interpretación de las leyes**

En otra vertiente, uno de los principios fundamentales de la interpretación de las leyes esta consignado en el Art. 14 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 14, el cual dispone que "[c]uando la ley es clara [y] libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu". En aras de cumplir con la encomienda del Art. 14, al momento de interpretar un estatuto los tribunales, en primera instancia, debemos remitirnos al texto de la ley. De ahí que, "cuando el legislador se ha manifestado en un lenguaje claro e inequívoco, el texto de la ley representa la expresión por excelencia de la intención legislativa". Bco. Santander v. Correa García, 196 DPR 452, 467 (2016).

<sup>16</sup> Citando a Cortés Córdova v. Cortés Rosario, 86 DPR 117, 123 (1962); R.E. Bernier y J.A. Cuevas Segarra, Aprobación e Interpretación de las Leyes en Puerto Rico, 2da ed., San Juan, Pubs. J.T.S., 1987, Vol. I, pág. 400.

<sup>17</sup> Citando a J. Castán Tobeñas, Derecho Civil Español, Común y Foral, 12ma ed., Madrid, Ed. Reus, 1982, Tomo I, Vol. I, pág. 623, nota 1.

Por otra parte, cuando se tienen que analizar las expresiones dudosas de una ley, el Art. 19 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 19, establece que “[e]l medio más eficaz y universal para descubrir el verdadero sentido de una ley cuando sus expresiones son dudosas, es considerar la razón y espíritu de ella, o la causa o motivos que indujeron al poder legislativo a dictarla”. Bco. Santander v. Correa García, supra. “A este proceso de interpretar las leyes se le conoce como hermenéutica legal y conlleva auscultar cuál ha sido la voluntad legislativa con el propósito de hacerla cumplir”. Íd., a la pág. 467. Lo anterior requiere estudiar el proceso legislativo que, generalmente, “comienza con un proyecto de ley que se remite a la comisión pertinente para que lo estudie y emita un informe con recomendaciones, y culmina con el debate en el hemiciclo, recogido en el Diario de Sesiones”. Íd.

A su vez, el Tribunal Supremo ha expresado que cuando los tribunales tienen la tarea de analizar “disposiciones que aparentan ser contradictorias entre sí, [...] deben **primeramente hacer una interpretación armoniosa de la ley**, de manera que sus disposiciones logren ser compatibles y no contradictorias”. (Énfasis suplido). Bco. Santander v. Correa García, supra, citando a A. Scalia y B.A. Garner, *Reading Law: The Interpretation of Legal Texts*, Minnesota, Ed. Thomson/West, 2012, pág, 180. Véase, también, S.L.G. Solá- Moreno v. Bengoa Becerra, 182 DPR 675, 692 (2011). Particularmente, sobre la razón de dicha encomienda, señaló lo siguiente:

Ello se fundamenta en el canon de interpretación hermenéutica sobre lectura armoniosa, que exige que al interpretar una ley, los tribunales deben armonizar, hasta donde sea posible, todas sus disposiciones con el propósito de obtener una interpretación integrada, lógica y razonable de la intención legislativa.

“Armonizar” significa “[p]oner en armonía, o hacer que no discuerden o se rechacen dos o más partes de un todo, o dos o más cosas que deben concurrir al mismo fin”. Así, las secciones, los párrafos, las frases y las oraciones que componen una ley no deben ser interpretadas de forma aislada, sino que deben analizarse en conjunto tomando en consideración todo su contexto de manera integral. (Citas omitidas). Íd., a la pág. 466.

### **C. Ley Núm. 242-2018: Procedimiento de Appraisal**

A raíz de la catástrofe tras el paso de los huracanes Irma y María por Puerto Rico, los cuales causaron una devastación sin precedente, y las grandes trabas creadas por las aseguradoras al momento de atender los reclamos presentados por sus asegurados como consecuencia de los daños ocasionados por dichos siniestros, la Asamblea Legislativa enmendó el Código de Seguros de Puerto Rico mediante la aprobación de la Ley Núm. 242 del 27 de noviembre de 2018 (“Ley Núm. 242-2018”). Según se desprende de la exposición de motivos, el referido estatuto fue aprobado con el objetivo de que los asegurados pudieran “contar con una industria mejor capacitada **para manejar las reclamaciones pendientes y afrontar futuros eventos catastróficos**”. (Énfasis suplido). Exposición de Motivos de la Ley Núm. 242-2018.

A esos fines, el estatuto añadió el Art. 9.301 y enmendó los Arts. 11.150 y 11.190 del Código de Seguros para posibilitar el uso del proceso de valoración o “appraisal”, para la resolución de conflictos en el pago de la cuantía correspondiente a reclamaciones de seguros de propiedad. Asimismo, se desprende de la exposición de motivos que la ley tenía como fin establecer el procedimiento de “appraisal” como uno alternativo para la solución de los desacuerdos sobre la cuantía de la reclamación ante un árbitro imparcial, de modo **que de ninguna manera suplanta o**

**sustituye el derecho del asegurado a iniciar un procedimiento administrativo o instar una acción judicial.**

El proceso de "appraisal" esta "diseñado para brindar una alternativa rápida y de carácter no-contenciosa adicional, que facilite a las partes a llegar a un acuerdo en el pago por el valor justo de la reclamación".<sup>18</sup> Además, propuso prohibir cualquier cláusula o estipulación en un contrato de seguro que establezca condiciones al asegurado para entablar una acción judicial contra la compañía aseguradora para hacer valer sus derechos bajo la póliza ante los tribunales, o limitar el periodo de tiempo para hacerlo por un término menor al establecido. Finalmente, la ley menciona lo siguiente:

Es momento de, partiendo de las experiencias ya vividas, codificar las actuales protecciones a los consumidores que el derecho común provee y adoptar iniciativas innovadoras, en busca de una rápida y mejor respuesta de la industria de seguros **para las víctimas de los huracanes Irma y María y en caso de ocurrir una futura catástrofe natural.** (Énfasis suplido). Íd.

Como corolario, la Sección 2 de la Ley Núm. 242-2018, la cual enmienda el Art. 11.150 del Código de Seguros, dispone lo siguiente sobre el proceso de *appraisal*:

(3) Toda póliza de seguros de propiedad, en la línea de negocios comercial o personal, deberá contener una estipulación o cláusula que disponga para la resolución de disputas relacionadas con el valor de la pérdida o daños en una reclamación a base del proceso de "appraisal". **Ello, a opción del asegurado y sin que limite la facultad del asegurado de acudir a los tribunales o algún foro administrativo directamente.** (Énfasis suplido).

Por otra parte, la Sección 3, que enmendó el Art. 11.190 del Código de Seguros, prohíbe cualquier limitación al asegurado de acudir ante los foros pertinentes a hacer valer sus derechos en virtud de la póliza y sobre el procedimiento de *appraisal*, añadió:

---

<sup>18</sup> Exposición de Motivos de la Ley Núm. 242-2018.



[...]

(2) Cualquier cláusula o estipulación en un contrato o póliza de seguro que establezca condiciones al asegurado para entablar una acción judicial contra el asegurador para hacer valer sus derechos bajo la póliza en los tribunales, para limitar el periodo de tiempo para hacerlo por un término menor de un (1) año, será nula, sin que tal nulidad afecte la validez de las demás disposiciones de la póliza o contrato.

(3) Siempre que no suplante o constituya una renuncia del derecho del asegurado a iniciar una acción judicial en los tribunales, se considerará válida una estipulación o cláusula de valoración "appraisal" contenida en pólizas de seguros de propiedad en la línea comercial o personal, que disponga que cualquiera de las partes podrá solicitar por escrito someter ante un árbitro imparcial y competente la resolución de disputas, en torno a la valoración de daños o pérdida en una reclamación en que el asegurador haya aceptado que está cubierta.

Para propósitos de esta Sección, "árbitro" significará una parte imparcial y competente seleccionada, dentro del proceso de valoración, **para resolver desacuerdos exclusivamente relacionados con el valor de una pérdida o daños en una o más partidas de la reclamación en pólizas de seguros de propiedad en la línea comercial o personal.** El árbitro será seleccionado, por mutuo acuerdo, entre el tasador "appraiser" del asegurador y el tasador "appraiser" del asegurado, o, de éstos no ponerse de acuerdo, dentro de un término de quince (15) días calendario a partir de la fecha de solicitado el proceso de valoración, el mismo será seleccionado por la Oficina del Comisionado de Seguros. El árbitro no tendrá autoridad para decidir controversias de cobertura o cualquier cuestión de derecho. La decisión del árbitro en el proceso de valoración será vinculante, cuando dos (2) de las tres (3) partes (tasador de asegurado, tasador del asegurador y árbitro) lleguen a un acuerdo, sin perjuicio de que la parte inconforme pueda acudir al Tribunal de Primera Instancia a impugnar la decisión.

[...]

(4) Para propósitos de una acción directa por un dueño de propiedad para recuperar daños bajo una póliza de seguro, una notificación de reclamación a la compañía de seguro o su representante autorizado o su agente general autorizado constituye una reclamación extrajudicial que interrumpe la prescripción de las acciones conforme al Artículo 1873 del Código Civil de Puerto Rico, **incluso cuando la reclamación sea a consecuencia del impacto de los huracanes Irma y/o María del pasado mes de septiembre de 2017.**

(5) Para propósitos de una acción directa por un dueño de propiedad para recuperar daños bajo una

póliza de seguro, la aceptación de una notificación de reclamación de seguro por la compañía de seguro o su representante autorizado o su agente general autorizado constituye un reconocimiento que interrumpe la prescripción de las acciones conforme al Artículo 1873 del Código Civil de Puerto Rico, **incluso cuando la reclamación sea a consecuencia del impacto de los huracanes Irma y/o María del pasado mes de septiembre de 2017.**

(6) La limitación del término de tiempo para presentar una demanda o buscar amparo del tribunal o de un proceso administrativo, impuesto por una póliza de seguro, está sujeto a ser interrumpido por notificación extrajudicial, conforme al Artículo 1873 del Código Civil de Puerto Rico. Cualquier pacto en lo contrario será nulo, **incluso cuando la reclamación sea a consecuencia del impacto de los huracanes Irma y/o María del pasado mes de septiembre de 2017.** (Énfasis provisto). 26 LPRA sec. 1119.

En cuanto a su vigencia, la Sección 6 de la Ley Núm. 242-2018 señala que dicho estatuto comenzará a regir **inmediatamente después de su aprobación.** (Énfasis suplido).

#### **D. Clasificaciones generales en los procesos de adopción de reglas y reglamentos según la LPAU**

Por último, en lo concerniente al proceso de adopción de reglas y reglamentos, la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico ("LPAU"), 3 LPRA sec. 2172, reconoce dos clasificaciones generales, a saber, las reglas legislativas y las reglas no legislativas.<sup>19</sup> En lo atinente, la regla legislativa se ha definido como "aquella que crea derechos, impone obligaciones y establece un patrón de conducta que tiene fuerza de ley". Por definición, esta regla es la que impacta directamente a los ciudadanos en general y obliga con fuerza de ley a la agencia, quien no tiene discreción para rechazarla".<sup>20</sup> Por consiguiente, las agencias deben adoptar las reglas legislativas en estricta observancia de los requisitos de la LPAU, brindándole la

<sup>19</sup> *Tosado v. A.E.E.*, 165 DPR 377, 389 (2005).

<sup>20</sup> *Íd.*; *Asociación de Maestros v. Comisión*, 159 DPR 81 (2003).

oportunidad a la ciudadanía de conocerlas y expresar cualquier reparo antes de su aprobación final.<sup>21</sup>

Por otra parte, las reglas no legislativas son aquellas – interpretativas, procesales o declaraciones de política general– que por sus propósitos no requieren el cumplimiento del proceso de reglamentación contemplado en la LPAU.<sup>22</sup> Al respecto, el Tribunal Supremo dispuso:

Es necesario aclarar, sin embargo, que existen ciertos pronunciamientos administrativos que están exentos de cumplir con el proceso informal de reglamentación contemplado en la LPAU. Estos pronunciamientos pueden clasificarse en tres grupos: reglas procesales, declaraciones interpretativas y declaraciones de política general. El común denominador de dichas reglas es que constituyen pronunciamientos administrativos que no tienen fuerza de ley, y, por tanto, no vinculan a la agencia ni crean derechos sustantivos o procesales en los cuales el ciudadano puede confiar. En atención a esto, y en contraposición a las reglas legislativas que generan derechos entre las partes, estos tipos de declaraciones son más bien reglas no-legislativas que no tienen ningún efecto legal vinculante. González v. E.L.A., 167 DPR 400, 411 (2006).

### **III. Aplicación del derecho**

Por estar íntimamente relacionados entre sí, discutiremos los señalamientos de error identificados con las letras A, B y C de forma conjunta. En esencia, nos corresponde determinar si erró el TPI al aplicar las disposiciones de la Ley Núm. 242-2018 al caso de autos, refiriendo el mismo al procedimiento de appraisal establecido por dicho estatuto. La parte peticionaria argumenta que el foro primario no podía aplicar la Ley Núm. 242-2018 retroactivamente pues del texto de la misma no surgía expresamente de que tendría efecto retroactivo. Añade, que del historial legislativo tampoco se puede inferir claramente que la

<sup>21</sup> Tosado v. A.E.E., *supra*, a la pág. 390; Asoc. Fcias. Com. v. Depto. De Salud, 156 DPR 105 (2002).

<sup>22</sup> González v. E.L.A., 167 DPR 400, 411 (2006).

intención del legislador era que la Ley Núm. 242-2018 tuviera efecto retroactivo, sino que, por el contrario, lo que sí se desprende del estatuto es la aplicación prospectiva. La parte peticionaria basa este último argumento en que la Sección 6 de la ley establece que comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación. A su vez, arguye que no procede aplicar la Ley Núm. 242-218 retroactivamente ya que afectaría derechos adquiridos, en violación de lo dispuesto por el Art. 3 del Código Civil. Finalmente, aduce que la aplicación retroactiva del estatuto aludido sería contraria a la prohibición constitucional sobre el menoscabo de obligaciones contractuales consagrada tanto en la Constitución de Puerto Rico, como en la Constitución de los Estados Unidos.

En síntesis, la parte peticionaria alega que antes de la aprobación de la Ley Núm. 242-2018 las partes acordaron que el proceso de valoración o *appraisal* no les aplicaría y reitera que dicha ley no contiene disposición alguna que permita que su aplicación retroactiva. De manera que, asevera que la aplicación retroactiva del estatuto vulnera los derechos contractuales de la aseguradora-peticionaria bajo la póliza. Considerando que Óptima tenía un derecho contractual sustantivo a que la reclamación no tuviera disponible el mecanismo de *appraisal*, la peticionaria manifiesta que la aplicación retroactiva de la Ley Núm. 242-2018 afectaría directamente el derecho antes mencionado y tendría implicaciones económicas sustanciales al añadir gastos administrativos, legales y otros no contemplados por Óptima al momento de suscribir la póliza en cuestión y establecer la prima. Por lo tanto, plantea que la aplicación de la Ley Núm. 242-2018 al caso de autos menoscabaría implícitamente el acuerdo entre las partes en torno a las primas de la póliza.

Por el contrario, la parte recurrida argumenta que el principio de irretroactividad es inaplicable ya que la Ley Núm. 242-2018 regula un procedimiento alternativo de *appraisal*, de carácter procesal, pues no trastoca los derechos sustantivos de las partes. Además, expresa que la Sección 6 de la Ley Núm. 242-2018 no dispone si la misma tiene efecto retroactivo o prospectivo, sino que meramente dicta la fecha en la que entrará en vigor, entendiéndose, el momento a partir del cual la ley cobró efectividad. Sostiene que, conforme al historial legislativo y exposición de motivos de la ley, la intención del legislador fue aplicar el estatuto retroactivamente. En cuanto al planteamiento de que la aplicación retroactiva de ley menoscaba obligaciones contractuales, arguye que es imperante distinguir entre circunstancias en las que el Estado es parte, en cuyo caso corresponde aplicar un escrutinio estricto, de circunstancias, como las del caso de epígrafe, que surgen en el ámbito de la contratación entre partes privadas. Puntualiza, que la política pública detrás de la Ley Núm. 242-2018 es prevenir el litigio, incluyendo esta etapa apelativa que se ha suscitado, por lo que no afecta de manera alguna los derechos de la aseguradora.

En atención a los argumentos de ambas partes, resulta necesario señalar que nuestro ordenamiento jurídico ha establecido una distinción en cuanto a las leyes sustantivas y procesales, a los fines de determinar la procedencia de la aplicación retroactiva cuando la misma no surge expresamente de sus disposiciones. Si bien es cierto que, como regla general, la norma imperante es la irretroactividad de las leyes, no es menos cierto que dicha norma no es absoluta. Consecuentemente, en nuestra jurisdicción se ha permitido la retroactividad de las leyes en "determinadas y supremas circunstancias". Asoc. Maestros v.

Depto. Educacion, supra. Además, se ha reconocido la retroactividad de una ley, [tanto] expresa [como] tácitamente. Íd. Sin embargo, en ningún caso, la retroactividad de una ley puede lesionar derechos adquiridos. Art. 3 del Código Civil, *supra*. Ahora bien, como dijimos, el principio de irretroactividad solo procede cuando la ley en cuestión es una de carácter sustantiva. Por consiguiente, cuando la ley es puramente procesal nada impide su aplicación retroactiva, aunque tal aplicación de alguna manera afecte derechos adquiridos. Clases A, B, y C v. PRTC, supra.

Como corolario de lo antes expuesto, consideramos que resultaría absurdo concluir que la Ley Núm. 242-2018 no es aplicable al caso de autos, ya que esta fue creada tanto para manejar aquellas reclamaciones pendientes ante los distintos foros, como para afrontar futuros eventos catastróficos y sus posteriores consecuencias.<sup>23</sup> Precisamente tomando en cuenta las experiencias vividas por la ciudadanía tras el paso de los huracanes Irma y María y la falta de diligencia desplegada por las aseguradoras –para atender oportunamente los reclamos de sus asegurados– fue que se promulgó esta legislación, disponiéndose que entraría en vigor inmediatamente después de su aprobación. Sec. 6 de la Ley Núm. 242-2018.

La expresión “inmediatamente después de su aprobación” supone que esta aplicaría a todas aquellas reclamaciones pendientes ante los tribunales y/o foros administrativos relacionadas a los daños ocasionados por el paso de los huracanes Irma y María, así como aquellas futuras que surjan como consecuencia de la ocurrencia de otra catástrofe en nuestro país. Es decir, cualquier reclamación pendiente, presentada por motivo

---

<sup>23</sup> Véase Exposición de Motivos de la Ley Núm. 242-2018.

de los daños ocasionados por los siniestros Irma y María y toda otra reclamación que se realice en virtud de una catástrofe futura, el asegurado tiene y tendrá el mecanismo de *appraisal* disponible, sin limitar su derecho a presentar una acción judicial. El lenguaje del estatuto no pretende ni conlleva revivir aquellas reclamaciones entre el asegurado y la aseguradora que ya fueron adjudicadas de manera final y firme, de lo contrario, ello supondría un perjuicio a las aseguradoras, ocasionándoles múltiples daños económicos en la re-litigación de dichas reclamaciones ya adjudicadas. Ahora bien, reiteramos que la Ley Núm. 242-2018 es vinculante a todas aquellas reclamaciones que estuvieran pendiente al momento de su aprobación y a las que se presenten en el futuro.

Como consecuencia, cualquier reclamación de un asegurado contra una aseguradora que estuviera pendiente, entiéndase, sin resolver de manera final y firme, al 27 de noviembre de 2018, motivada por los daños causados por los huracanes Irma y María, le es aplicable las disposiciones de la Ley Núm. 242-2018 y el procedimiento de *appraisal* por ella provisto, ya a solicitud del asegurado o por orden del Tribunal. Tomando en cuenta el espíritu de la Ley Núm. 242-2018 y armonizando la intención legislativa, así como sus disposiciones, resolvemos que el estatuto aludido aplica a todas aquellas reclamaciones pendientes al 27 de noviembre de 2018 y presentadas como consecuencia de los daños sufridos tras los siniestros acaecidos en septiembre de 2017 y a las que surjan en el futuro. En vista de que la reclamación entre Óptima y el Consejo de Titulares al 27 de noviembre de 2018 no habían sido adjudicada, le aplican las disposiciones de la Ley Núm. 242-2018. Por lo que, no erró el foro primario al referir el caso de epígrafe al proceso de *appraisal* dispuesto por el estatuto aludido.

A pesar de lo anterior, resulta necesario establecer si la Ley Núm. 242-2018 es de aplicación retroactiva y si menoscaba obligaciones contractuales. Sostenemos que la irretroactividad de la ley antes aludida es contraria al espíritu mismo de esta legislación, dado que la intención del legislador era proveerle una herramienta legal a los asegurados cuyas propiedades sufrieron daños tras el paso de los huracanes Irma y María. En el Informe de la Comisión del P. del S. 1054 se reconoció "la necesidad de identificar nuevas alternativas para hacer del proceso de reclamación de seguros uno más ágil y efectivo, **tanto para los perjudicados por el paso de los huracanes Irma y María,** como para futuros reclamantes si ocurre otra catástrofe."<sup>24</sup> Del mismo modo, el proyecto de ley estuvo ante la consideración la Comisión de la Cámara de Representantes y fue aprobado por dicho cuerpo legislativo sin enmiendas. En la exposición de Motivos claramente se establece que su fin es "*codificar las actuales protecciones a los consumidores que el derecho común provee y adoptar iniciativas innovadoras en busca de una rápida y mejor respuesta de la industria de seguros para las víctimas de los huracanes Irma y María y en caso de ocurrir una futura catástrofe natural*".

Aunque, en efecto, el texto de la ley no hace una expresión sobre su retroactividad esta surge tácitamente de la intención legislativa del estatuto y, tal aplicación, no interfiere con un derecho adquirido de la aseguradora. Más, aun de interferir, la jurisprudencia ha validado el que se aplique retroactivamente una ley procesal, a pesar de que menoscabe derechos adquiridos pues lo que se fomenta es la protección de los derechos que están en

---

<sup>24</sup> Véase Informe de la Comisión del Senado rendido el 17 de septiembre de 2018.



litigio. Siendo ello así, resolvemos que la Ley Núm. 242-2018 dispone de un procedimiento alternativo para la solución de desacuerdos entre asegurados y aseguradores sobre la valoración de los daños, por lo que es una procesal. El proceso de *appraisal* se limita a la determinación de la cantidad o la valoración de los daños, no si estos proceden en derecho.

Es decir, el procedimiento dispuesto por el estatuto, y lo que de este resulte, de ninguna manera establecerá o tendrá el efecto de adjudicar la procedencia de la reclamación y su posterior pago, sino que, la referida tarea queda pendiente a ser resuelta por el foro correspondiente. De manera que, la interpretación del contrato de seguro en cuestión, de sus limitaciones, exclusiones, términos y demás condiciones y la incidencia de estos en el pago de los daños reclamados, será adjudicado por el tribunal en su día, emitiéndose el dictamen que corresponda. Cónsono con lo anterior, el procedimiento de *appraisal* provee otra alternativa para la dilucidación de las controversias sobre la cuantía de los daños reclamados, viable para el asegurado y que en nada afecta los derechos sustantivos de las partes que surgen de la póliza. Habida cuenta de ello no albergamos duda de que procede su aplicación retroactiva, resolver lo contrario atentaría contra el espíritu mismo de esta legislación.

Finalmente, en cuanto al tercer señalamiento de error, concluimos que el mismo no fue cometido. La carta normativa Núm. CN-2019-248-D, contrario a lo que aduce la parte peticionaria, no es una regla legislativa. Dicha carta normativa no crea derechos, ni impone obligaciones, tampoco establece un patrón de conducta, impactando a los ciudadanos directamente. Por lo tanto, la Oficina del Comisionado de Seguros no tenía que gentiéndose no tenía que adoptar la misma en estricta

observancia de los requisitos de la LPAU, puesto que estos van dirigidos y únicamente aplican a las reglas legislativas.

#### **IV. Disposición**

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se confirma la resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. En consecuencia, se deja sin efecto la paralización del appraisal y se ordena la continuación de los procedimientos el caso de epígrafe de conformidad con lo aquí resuelto.

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