

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio VALLE
SANTA CECILIA

Peticionaria

v.

TRIPLE-S PROPIEDAD,
INC.

Recurrida

KLCE202100163

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

Caso Núm.:
CG2019CV03554

Sobre: Daños e
incumplimiento de
contrato

Panel integrado por su presidenta la Jueza Domínguez Irizarry, el Juez Vázquez Santisteban y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2021.

Comparece ante nos el Consejo de Titulares del Condominio Valle Santa Cecilia (“Peticionario” o “Consejo de Titulares”) mediante recurso de *Certiorari* presentado el 17 de febrero de 2021, por virtud del cual solicita la revocación de la *Resolución* emitida y notificada el 23 de octubre de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la solicitud del Peticionario a los fines de confirmar el laudo de arbitraje sobre valorización de daños emitido.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 19 de septiembre de 2019, el Consejo de Titulares instó *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, daños y mala fe, en contra de Triple-S Propiedad, Inc. (“Triple-S” o “Recurrida”). En la *Demanda*, el Consejo de Titulares alegó tener una póliza de seguro con Triple-S, con vigencia de 22 de mayo de 2017 a 22 de mayo de 2018. A tenor con lo anterior, luego del paso del huracán María, el

Peticionario notificó a Triple-S un *Aviso de Pérdida Catastrófica* mediante el cual reclamó daños ascendientes a \$2,000,000.00. No obstante, por virtud de la *Demanda* incoada, le imputó a Triple-S haber actuado de mala fe y negligentemente en el manejo de la reclamación, además de argüir incumplimiento con los términos de la póliza. En respuesta, el 6 de noviembre de 2019, Triple-S presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*. Entre otros asuntos, Triple-S negó afirmativamente que el Consejo de Titulares tuviera cubierta, pues, este perdió todo derecho a la aludida cubierta al incurrir en falsas representaciones y fraude por sobrestimar sus daños. Además, Triple-S alegó que el Peticionario notificó un estimado de pérdidas de \$2,153,366.83 preparado por un ajustador público. No obstante, Triple-S realizó su propia investigación de la reclamación, la cual arrojó un resultado de \$623,349.35 en daños, que ajustó a \$39,843.85. Por tanto, en la *Reconvención*, específicamente solicitó como remedio que el Tribunal de Primera Instancia especificara mediante el mecanismo remedial de sentencia declaratoria que el Consejo de Titulares cometió fraude conforme a las regulaciones dispuestas en el *Código de Seguros de Puerto Rico*, Ley Núm. 77 de 29 de junio de 1957, 26 LPRC sec. 101 *et seq.*, al sobrevalorar sus pérdidas. Como corolario de lo anterior, Triple-S alegó estar relevado de cumplir con su deber de indemnizar los daños del Consejo de Titulares al amparo de la póliza. Además, solicitó sentencia declaratoria en torno al proceso de *appraisal*, a los fines de urgir al foro primario que decretara cuáles son sus derechos como parte en el aludido proceso. En la presente causa de acción, Triple-S alegó:

El 13 de septiembre de 2019, Triple-S accedió a someter la reclamación al proceso de “appraisal”, informando que su tasador sería Efraín Tirado (“Tirado”). . . . Triple-S informó que no renunciaba, sino que se reservaba todos los derechos, inmunidades, exclusiones, términos y límites de la Póliza, la ley o equidad

Luego de la comunicación . . . el 13 de septiembre de 2019, sin obtener el consentimiento y sin la participación o conocimiento de Triple-S o su representante legal, el tasador Tirado entabló comunicaciones y se reunió brevemente con quien aparenta haber sido nombrado por como tasador del Condominio, Henry Rodríguez. Véase *Contestación a Demanda y Reconvención*, presentada el 6 de noviembre de 2019, págs. 42-43, Apéndice, págs. 54-55 (Énfasis suprimido).

A tenor con lo anterior, los tasadores se reunieron para seleccionar un árbitro para el proceso de *appraisal*, sin el consentimiento de Triple-S, entidad jurídica la cual es parte en el caso de epígrafe. Por tanto, Triple-S alegó que no advino en conocimiento de acuerdo alguno entre los tasadores hasta el 3 de octubre de 2019, lo que constituyó una violación a la Carta Normativa Núm. CN-2019-248-D emitida por el Comisionado de Seguros. Por consiguiente, Triple-S solicitó inmediatamente la paralización del proceso de *appraisal*. Además, adujo que el 15 de octubre de 2019, mediante carta enviada al árbitro reiteró su solicitud de paralización del proceso arbitral como consecuencia de las violaciones al debido proceso y el derecho aplicable. Por tanto, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que emitiera una declaración de sus derechos en el proceso de *appraisal*.

Tras varios trámites procesales, el 19 de noviembre de 2019, Triple-S presentó *Moción Informativa y Reiterando Solicitud de Orden de Paralización del Proceso de Appraisal*. El 31 de diciembre de 2019, el foro primario notificó *Resolución* emitida el 18 de diciembre de 2019, mediante la cual declaró No Ha Lugar dicha solicitud. En particular dispuso:

En el caso ante nuestra consideración, no existe controversia en cuanto a que el 28 de agosto de 2019, la parte demandante solicitó el procedimiento de *appraisal*, conforme lo dispuesto en la Ley 242-2018 y en la Carta Normativa Núm. CN-2019-248-D. El 13 de septiembre de 2019, Triple-S notificó su tasador para el proceso de "*appraisal*". El 16 y 26 de septiembre de 2019, los tasadores nombrados por la parte demandante y Triple S firmaron el nombramiento del Árbitro.

Habiendo sido iniciado el procedimiento de *appraisal*, el 19 de septiembre de 2019, la parte demandante presentó la demanda ante nuestra consideración.

Resolvemos que, de conformidad con la Ley 242-2018 y en la Carta Normativa CN-2019-248-D, el proceso de *appraisal* ya iniciado no procede paralizarlo mediante Orden de este Tribunal. Véase *Resolución*, emitida el 18 de diciembre de 2019, pág. 9, Apéndice, pág. 88.

En desacuerdo con el dictamen, Triple-S recurrió ante esta Curia mediante petición de *certiorari*, la cual este Foro denegó expedir. Así las cosas, el 21 de febrero de 2020, el Peticionario presentó *Contestación a Reconvención*.

Por su parte, el 29 de abril de 2020, el Consejo de Titulares presentó *Moción en solicitud de confirmación de laudo por unanimidad*. En síntesis, solicitó al foro *a quo* que concediera a la Recurrida un término de quince días para mostrar causa por la cual no debía confirmarse el laudo y que tomara conocimiento de que los tasadores y el árbitro determinaron unánimemente que los daños producto del paso del huracán estaban valorados en \$2,951,148.50. A esta moción, le anejó el *Appraisal Award Form* firmado por los dos tasadores seleccionados por las partes y el árbitro seleccionado por los tasadores. Por su parte, el 31 de julio de 2021, Triple-S presentó *Oposición a Moción en solicitud de confirmación de laudo por unanimidad*. Por primera vez, Triple-S levantó el argumento de la irretroactividad de la Ley Núm. 242-2018; arguyó que la aplicación retroactiva de dicha Ley afectaba sus derechos adquiridos; y violentaba la cláusula de menoscabo de obligaciones contractuales. De igual manera, por primera vez, señaló que las partes habían estipulado la eliminación del proceso de *appraisal* como método alternativo de resolución de conflictos. Por otro lado, arguyó que la Carta Normativa Núm. CN-2019-248-D es nula, por no estar conforme al proceso de reglamentación dispuesto en la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*,

Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* Por lo tanto, solicitó que se declarara No Ha Lugar la solicitud del Consejo de Titulares. El mismo día, presentó *Moción suplementaria sobre la nulidad del proceso y decisión de appraisal por vicios insanables.* Consecuentemente, el 26 de agosto de 2020, el Consejo de Titulares presentó *Dúplica a la oposición de Triple-S a la confirmación del dictamen y a su moción suplementaria sobre nulidad del proceso.* En respuesta, el 5 de octubre de 2020, Triple-S presentó *Dúplica en torno a solicitud de confirmación de appraisal award.*

Así las cosas, el 23 de octubre de 2020, el tribunal de instancia emitió y notificó *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la *Moción en solicitud de confirmación de laudo por unanimidad* y ordenó la continuación del procedimiento. Por virtud de la misma, el foro *a quo* razonó que la Ley Núm. 242 no aplicaba al caso de marras, al determinar que suponía una aplicación retroactiva impermisible debido al hecho que la vigencia de la póliza objeto de la controversia constaba del 22 de mayo de 2017 al 22 de mayo de 2018, fecha anterior a la vigencia de la aludida Ley. Además, determinó que las partes no acordaron someterse a un proceso de *appraisal* por escrito. Por último, dispuso que la doctrina de actos propios no aplicaba en el caso de epígrafe debido a que Triple-S impugnó el proceso de *appraisal* desde el inicio del pleito.

Oportunamente, el 9 de noviembre de 2020, el Consejo de Titulares presentó *Moción de Reconsideración.* Por su parte, el 4 de diciembre de 2020, Triple-S presentó *Oposición a Moción de Reconsideración.* Por otro lado, el 8 de enero de 2021, el Consejo de Titulares presentó *Replica a Moción de Oposición a Reconsideración.* Así las cosas, el 19 de enero de 2021, el foro *a quo* emitió y notificó *Resolución* por virtud de la cual, declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración instada por el Peticionario.

Inconforme, el Peticionario acudió ante esta Curia y levantó los siguientes señalamientos de error:

(i). PRIMER ERROR: Erró el Ilustre Tribunal al no avalar la decisión unánime del Panel de Tasadores para resolver las reclamaciones de los huracanes Irma y María en el caso de marras. Se le debió dar entero crédito a los expertos en tasación de ambas partes en torno a los daños sufridos en la propiedad asegurada y quienes suscribieron un acuerdo unánime. Dicha decisión unánime se debe interpretar en la alternativa como cosa juzgada, por ser por acuerdo entre partes.

(ii). SEGUNDO ERROR: Erró el Ilustre Tribunal al interpretar que el presente caso no se le puede aplicar la Ley 242-2018 de manera retroactiva, cuando las partes se pusieron de acuerdo para someterse al proceso y utilizarlo como guía para finiquitar el ajuste.

(iii). TERCER ERROR: Erró el Ilustre Tribunal, y viola el debido proceso que le cobija a la parte compareciente que luego de llegar a un acuerdo todas las partes en torno al valor de daños de la propiedad, el mismo se deje sin efecto. Abusaría del derecho el Ilustre Tribunal al no ratificar el acuerdo, y se estaría favoreciendo una injusticia privando de su propiedad a CVSC al tener que comenzar nuevamente el ajuste de la reclamación que ya se evaluó de manera conjunta por las partes logrando un acuerdo unánime.

El 5 de marzo de 2021, la Recurrida compareció a través de *Escrito en cumplimiento de orden de mostrar causa y Oposición a expedición y petición de certiorari*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pasamos a exponer el derecho aplicable.

II.

A. Recurso de Certiorari

“[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones”. *JMG Investment v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). “El recurso de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior”. *800 Ponce de León v. AIG*, 2020 TSPR 104, 205 DPR __, pág. 2 (2020)(Cita omitida).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de una resolución u orden sobre remedios provisionales, *injunction* o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Por excepción, se puede recurrir también de (1) decisiones sobre la admisibilidad de testigos o peritos; (2) asuntos de privilegios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) en casos de relaciones de familia, o (4) en casos que revistan interés público. *Íd.* Los límites a la facultad revisora del foro apelativo tienen como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. Véase *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

No obstante, la discreción del tribunal apelativo en este aspecto no opera en un vacío ni sin parámetros. Véase *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019). La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que se deben tomar en consideración al evaluar si procede expedir un auto de *certiorari*. Estos criterios son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

El Tribunal Supremo ha expresado que la discreción es “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *Mun. de Caguas v. JRO Construction, supra*, págs. 712-713 (Cita omitida). No obstante, “[a] denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión”. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, resolvemos que los criterios que guían nuestra discreción exigen que nos abstengamos de intervenir en esta etapa de los procedimientos. Conforme a los hechos esbozados, estando pendientes las reclamaciones de Triple S sobre nulidad y fraude en el proceso de *appraisal*, los planteamientos del Peticionario no se presentan en la etapa más propicia para su consideración y expedirlo ocasionaría un fraccionamiento indebido en el caso.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **DENEGAMOS** la expedición de auto de *certiorari*.

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