

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

COUNCIL OF OWNERS  
OF MANSIONES DE  
GARDEN HILLS  
CONDOMINIUM

Recurrida

v.

TRIPLE S PROPIEDAD,  
INC.

Peticionaria

KLCE202101089

*CERTIORARI*  
procedente de la  
Región Judicial de  
Bayamón, Sala  
Superior de  
Guaynabo

Civil núm.:  
GB2020CV00337

Sobre:  
Daños ocasionados por el  
Huracán María; contrato  
de seguros;  
Incumplimiento de  
Contrato; mala fe;  
desempeño específico;  
violaciones al Código de  
Seguros de Puerto Rico;  
Daños.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y la Jueza Reyes Berrios.

Reyes Berrios, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

Comparece Triple-S Propiedad, Inc. (Triple-S o peticionario) a través de un recurso de *certiorari* y solicita que revisemos una *Resolución y Orden* dictada y notificada el 19 de agosto de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante esta, se le ordenó a Triple-S que, dentro de un término de 20 días, a partir de la notificación del dictamen, debía seleccionar un árbitro para la dilucidación de los reclamos del Consejo de Titulares del Condominio Mansiones de Garden Hills (Consejo de Titulares o recurrido) y notificar al foro primario.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari*.

**I.**

El 27 de mayo de 2020 el Consejo de Titulares incoó una demanda (*Complaint*) de incumplimiento de contrato, violaciones al

Código de Seguros y daños y perjuicios contra Triple-S.<sup>1</sup> En síntesis, alegó que a causa del paso del huracán María por la Isla, el Condominio Mansiones de Garden Hills había sufrido daños ascendentes a \$12,000,000.00.<sup>2</sup> Señaló que, la póliza con Triple-S cubría daños hasta un máximo de \$32,273,257.00. Arguyó que oportunamente presentó una reclamación ante Triple-S solicitando que fueran compensados los daños y la aseguradora le hizo un ofrecimiento de \$73,192.00 como pago total de la reclamación. Indicó que Triple-S violó los términos de la póliza y el Código de Seguros de Puerto Rico, ya que, entre otras cosas: actuó de mala fe y de forma temeraria en el ajuste de la reclamación; actuó de manera dilatoria e injustificada.

Por lo anterior, solicitó los siguientes remedios: 1) que se declarara que Triple-S incumplió con sus obligaciones contractuales bajo los términos y condiciones de la póliza; 2) que se declarara que Triple-S había actuado con mala fe bajo los términos y condiciones de la póliza y bajo las disposiciones del Código de Seguros; 3) que se condenara a Triple-S al pago de \$12,065,582.70 por los daños que sufrió el edificio a raíz del huracán María; 4) que se condenara a la aseguradora al pago de \$1,206,559.00 por los daños ocasionados por el incumplimiento con la póliza y el Código de Seguros; y 5) que se condenara a Triple-S al pago de costas y honorarios de abogado.

El 21 de agosto de 2020, Triple-S presentó su *Contestación a la Demanda*.<sup>3</sup> En esta, negó prácticamente las alegaciones de la demanda. En específico, señaló que actuó conforme a los términos y condiciones de la póliza, siendo una aseguradora prudente y razonable. Indicó que en todo momento actuó de buena fe y de forma diligente. Argumentó que el Consejo de Titulares no presentó

---

<sup>1</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 1-10.

<sup>2</sup> La póliza número 30-CP-81082405 expedida a favor del Consejo de Titulares cubría los daños sufridos por el edificio dentro del periodo de abril de 2017 a abril de 2018.

<sup>3</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 11-31.

evidencia que justificara el estimado de sus daños y que reclamaba una cuantía excesiva. Además, sostuvo que las cuantías reclamadas estaban sobrestimadas, constituyendo fraude y falsas representaciones de parte del Consejo de Titulares.

Luego de varios trámites procesales, el 28 de abril de 2021, el Consejo de Titulares y Triple-S presentaron una moción conjunta titulada *Moción Informativa sobre Posibilidad de Acuerdo de Arbitraje y Solicitud de Paralización de Depositiones*.<sup>4</sup> Allí, las partes informaron al foro primario que, **tras varios meses de negociación,** habían acordado suscribir un *Memorando de Entendimiento* (denominado como *MOU* por sus siglas en inglés),<sup>5</sup> a los fines de ventilar todas las controversias pendientes mediante un proceso de arbitraje “final y firme”. Expresaron que existen pendientes otros casos con las mismas controversias donde los asegurados son representados por el bufete O’Neill & Borges, LLC en contra de Triple-S, que también se someterían al proceso de arbitraje. Por lo que, solicitaron que se paralizaran las deposiciones y cualquier término que estuviera próximo a vencerse en un término de 24 días laborables; lo anterior, sin perjuicio de que las partes pudieran continuar con el descubrimiento de prueba si no se lograba formalizar el acuerdo de arbitraje.

El 29 de abril de 2021, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró *Ha Lugar* la solicitud de paralización hasta el 2 de junio de 2021.<sup>6</sup> Transcurrido dicho término, las partes contaban con cinco (5) días para informar el resultado de la asamblea extraordinaria celebrada por el Consejo de Titulares.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 52-53.

<sup>5</sup> El documento fue denominado como *Memorandum of Understanding*, abreviado como *MOU* por sus siglas en inglés.

<sup>6</sup> Apéndice *certiorari*, pág. 55.

<sup>7</sup> El 9 de junio de 2021 el foro primario emitió una *Orden* para que se informara del resultado de la asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares. Apéndice *certiorari*, pág.70.

Posteriormente, el 21 de junio de 2021 el Consejo Titulares presentó una *Moción Informativa sobre el Estado del Acuerdo de Arbitraje*.<sup>8</sup> Informó que, mediante asamblea, el Consejo de Titulares había aprobado someter la reclamación contra Triple-S al proceso de arbitraje. Sin embargo, señalaron que Triple-S había presentado una moción de renuncia de representación legal sin explicación o justificación alguna, lo cual no era justificación para dilatar los procesos de la reclamación.

El 22 de junio de 2021 el TPI dictó *Sentencia* en la que decretó la suspensión de los procedimientos judiciales hasta que las partes culminaran el proceso de arbitraje pactado, reservándose la jurisdicción para la reapertura del caso, a solicitud de las partes.<sup>9</sup>

No obstante, el 14 de julio de 2021, Triple-S, mediante su nueva representación legal, presentó una *Moción Informativa y Fijando Posición sobre Negociación para Posible Proceso de Arbitraje*.<sup>10</sup> Esencialmente, planteó que el MOU constituía un **acuerdo preliminar** que se suscribió con el propósito de *auscultar la posibilidad* de ventilar las controversias mediante un proceso alternativo de arbitraje. En ese sentido, sostuvo que el MOU no podía interpretarse como un acuerdo de arbitraje final y exigible, ya que su naturaleza preliminar nunca fue alterada. En consecuencia, la aseguradora solicitó que, ante la ausencia de un pacto de arbitraje vinculante, se continuara con el trámite judicial ordinario.

Por el contrario, el 19 de julio de 2021 el Consejo de Titulares compareció mediante una *Urgente Moción para Compeler Arbitraje y Nombrar Árbitro y Solicitud de Sanciones por Temeridad*.<sup>11</sup> Argumentó que la aseguradora se había obligado a someterse al arbitraje mediante la firma del MOU, por lo que está sujeto al

---

<sup>8</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 71-73.

<sup>9</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 74-76.

<sup>10</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 77-78.

<sup>11</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 84-116.

cumplimiento de sus disposiciones. Asimismo, expresó que la conducta de Triple-S es contraria a la política pública que favorece el arbitraje como un mecanismo alternativo para la resolución de disputas. Similarmente, el Consejo de Titulares destacó que, distinto a lo intimado por Triple-S, el MOU era un convenio de arbitraje ejecutable que entró en vigor el 20 de abril de 2021, fecha en la que ambas partes firmaron el acuerdo.

Siguió alegando que, el MOU habría quedado sin efecto **solo si** los otros 31 Consejos de Titulares representados por el bufete O'Neill & Borges no hubiesen aceptado someterse al proceso de arbitraje, lo cual no ocurrió pues todos consintieron.<sup>12</sup> Así que, la aseguradora no tenía derecho a invalidar el MOU. Además, señaló que las actuaciones de Triple-S ameritaban la imposición de sanciones económicas por temeridad.

Por ello, solicitó lo siguiente: 1) que emitiera una orden para compeler a las partes al proceso de arbitraje, según lo pactado en el MOU; 2) que se seleccionara un árbitro dentro de la lista acordada por las partes, o que le ordenara a Triple-S seleccionar un árbitro para cada caso; 3) que señalara una vista urgente dentro del término de quince (15) días; 4) y que le impusiera una sanción de \$25,000.00 a Triple-S por temeridad, luego de que este intentara retirarse de un convenio de arbitraje vinculante e irrevocable.

Evalutados los argumentos de las partes, el 19 de agosto de 2021, el TPI emitió la *Resolución y Orden* recurrida, en la que le ordenó a Triple-S que concluyera con el proceso de selección de árbitro e informara del estatus del proceso dentro de un término de veinte (20) días. Destacó que Triple-S tenía la obligación de someterse al proceso de arbitraje, pues se había cumplido la condición de que todos los Consejo de Titulares representados por

---

<sup>12</sup> Conforme al expediente apelativo, el bufete O'Neill & Borges representan a 32 Consejos de Titulares en reclamaciones contra Triple-S.

el bufete aceptaron iniciar el arbitraje. Así que, Triple-S tenía que cumplir con el pacto entre las partes.

Insatisfecho, el 19 de agosto de 2021, Triple-S presentó una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* dictada el 20 de agosto de 2021, notificada el 23 del mismo mes y año.<sup>13</sup>

Inconforme aun, el 8 de septiembre de 2021, Triple-S compareció ante nos mediante *Recurso de Certiorari* y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que Triple-S “debe someterse al proceso de arbitraje según acordado” equiparando un acuerdo preliminar (MOU) que solo disponía para la negociación de un proceso de arbitraje que nunca se formalizó, a un pacto o acuerdo de arbitraje definitivo y vinculante, forzando a la recurrente a participar, en contra de su voluntad, de un proceso de arbitraje cuyos términos, reglas y condiciones nunca fueron acordados por esta.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la participación en el proceso de arbitraje solamente estaba condicionada a la autorización de los consejos de titulares, concluyendo que, al obtenerse la autorización, la recurrente “tiene la obligación de continuar en el proceso de arbitraje en el caso de epígrafe según pactaron.

Erró el Tribunal de Primera Instancia el denegar la Moción de Reconsideración y no concluir que la parte recurrida esta impedida de reclamar el remedio de arbitraje en tanto ha solicitado y agotado mecanismos propios de litigación en el proceso judicial, actuando de manera claramente inconsistente con su reclamo de un proceso alterno de arbitraje.

Por su parte, el 20 de septiembre de 2021, el Consejo de Titulares presentó su *Oposición a Expedición de la Petición de Certiorari*.<sup>14</sup>

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

---

<sup>13</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 125-145, 149.

<sup>14</sup> El Consejo de Titulares incluyó en los anejos de su alegato el MOU suscrito entre las partes.

## II.

### A.

El recurso de *certiorari* es un mecanismo de carácter extraordinario mediante el cual un tribunal de superior jerarquía puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior.<sup>15</sup> La Regla 52 de Procedimiento Civil<sup>16</sup> contiene las disposiciones pertinentes en cuanto a las revisiones de un tribunal de superior jerarquía sobre las sentencias, resoluciones u órdenes interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia. Como norma general, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil<sup>17</sup> permite al Tribunal de Apelaciones expedir un recurso de *certiorari* para revisar aquellas resoluciones u órdenes bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil<sup>18</sup> o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.

No obstante, a manera de excepción, la referida regla permite que el Tribunal de Apelaciones revise aquellas órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el foro primario en las siguientes instancias:

- 1) cuando se recurre de decisiones en cuanto a la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales;
- 2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios;
- 3) anotaciones de rebeldía;
- 4) casos de relaciones de familia;
- 5) en aquellos casos que revistan de interés público; y
- 6) en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Al decidir si expide un auto de *certiorari*, el Tribunal de Apelaciones debe regirse por los criterios expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.<sup>19</sup> Los criterios para tomar en consideración son los siguientes:

---

<sup>15</sup> Art. 670 del *Código de Enjuiciamiento Civil de 1933*, hoy conocido como *Ley de Recursos Extraordinarios*, 32 LPRA 3491; *Pueblo v. Díaz León*, 176 DPR 913 (2009).

<sup>16</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 52.

<sup>17</sup> *Supra*.

<sup>18</sup> *Supra*.

<sup>19</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40; *Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al.*, 201 DPR 703, 712 (2019).

- 1) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- 2) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- 3) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- 4) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegados más elaborados.
- 5) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- 6) 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 el litigio.
- 7) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Es meritorio reiterar que el mecanismo de *certiorari* es discrecional.<sup>20</sup> No obstante, esa discreción “[n]o se da en un vacío ni en ausencia de unos parámetros.”<sup>21</sup> Al realizar dicha determinación, el Tribunal de Apelaciones debe ser sumamente cuidadoso.<sup>22</sup>

## B.

El arbitraje es un proceso mediante el cual las partes **voluntariamente** refieren sus disputas a una tercera persona imparcial, un árbitro. Es una figura jurídica de naturaleza contractual, donde las partes “podrán incluir en **un convenio** por escrito una disposición para el arreglo mediante arbitraje de cualquier controversia que en el futuro surgiere entre ellos de dicho acuerdo o en relación con el mismo”.<sup>23</sup>

Así pues, estos convenios serán válidos, exigibles e irrevocables “salvo por los fundamentos que existieran en derecho para la revocación de cualquier convenio”.<sup>24</sup> Por tanto, un tribunal solo puede declarar la nulidad del arbitraje bajo las mismas

<sup>20</sup> *Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al, supra*, pág. 712.

<sup>21</sup> *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

<sup>22</sup> *Negrón v. Srio. De Justicia*, 154 DPR 79, 93 (2001).

<sup>23</sup> *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, 167 DPR 713, 720 (2006).

<sup>24</sup> Art. 1 de la Ley de Arbitraje de Puerto Rico, Ley Núm. 376 de 8 de mayo de 1951, 32 LPRA sec. 3201, *et seq.*

circunstancias en que se declararía la nulidad de los contratos, según lo dispuesto por los Arts. 1252 y 1253 del Código Civil.<sup>25</sup>

El arbitraje convencional, naturalmente, es exigible solo cuando se ha pactado, y el precepto citado de la Ley de Arbitraje aclara que dicho pacto debe ser por escrito.<sup>26</sup> Si existe controversia con respecto a la obligación de arbitrar, las partes tienen derecho a que se dilucide en los tribunales.<sup>27</sup>

Dado a que existe una vigorosa política pública a favor del arbitraje, **toda duda con respecto a si procede debe resolverse en la afirmativa.**<sup>28</sup> Las partes están obligadas a cumplir con el arbitraje pactado expresamente. Esa obligación nace del principio de la buena fe.<sup>29</sup>

A tenor con lo anterior, el Art. 3 de la Ley de Arbitraje,<sup>30</sup> dispone que:

[s]i cualquiera de las partes de un convenio escrito de arbitraje incoare acción u otro recurso en derecho, el tribunal ante el cual dicha acción o recurso estuviere pendiente, una vez satisfecha de que cualquier controversia envuelta en dicha acción o recurso puede someterse a arbitraje al amparo de dicho convenio, dictará, a moción de cualquiera de las partes del convenio de arbitraje, la suspensión de la acción o recurso hasta tanto se haya procedido el arbitraje de conformidad con el convenio.

Ahora bien, al momento de decretar si una controversia es arbitrable, los tribunales deben prestar atención especial a si el propio contrato establece ciertos tipos de disputas específicas que se verán en arbitraje, o si excluye algunas controversias particulares.<sup>31</sup> Esto se debe a que, siendo el arbitraje un asunto contractual, no se puede obligar a una parte a someter a arbitraje una disputa que no ha acordado someter.<sup>32</sup>

<sup>25</sup> 31 LPRA secs. 3511-3512.

<sup>26</sup> *Municipio Mayagüez v. Lebrón, supra.*

<sup>27</sup> Art. 4 de la Ley de Arbitraje, 32 LPRA sec. 3204.

<sup>28</sup> *Paine Webber v. Soc. de Gananciales*, 151 DPR 307, 312-313 (2000).

<sup>29</sup> *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 41-42 (2011).

<sup>30</sup> 32 LPRA sec. 3203.

<sup>31</sup> *Medina v. Cruz Azul de P.R.*, 155 DPR 735, 739 (2001).

<sup>32</sup> *H.R., Inc. v. Vissepó & Diez Constr.*, 190 DPR 597, 605 (2014).

### III.

En el recurso, la parte peticionaria, Triple-S, alega que erró el foro primario al concluir que el MOU constituía un contrato final y vinculante. Señala que la interpretación que el foro de instancia confirió a sus disposiciones era una errónea, pues su alcance y naturaleza es de un *acuerdo preliminar*, por lo que no se podía obligar a Triple-S a someterse a un proceso en contra de su voluntad. Argumenta que no se dieron los elementos para que se perfeccionara el contrato de arbitraje, pues el texto del MOU establece de forma clara que la negociación era de una naturaleza preliminar, del cual no se deriva un pacto o contrato de arbitraje y definitivo.

Asimismo, el peticionario arguye que el Consejo de Titulares está impedido de solicitar el remedio de arbitraje dado que, simultáneamente, ha continuado solicitando remedios judiciales ante el TPI. Sostiene que, independientemente de que el MOU se interprete como un convenio de arbitraje final, la conducta del Consejo de Titulares es incompatible con su alegado interés en arbitrar la controversia, ya que ha insistido en solicitar remedios judiciales.

Por su parte, el Consejo de Titulares plantea que el MOU es un acuerdo vinculante pues el mismo tiene objeto, consentimiento y causa, reflejando la voluntad de las partes de someter las disputas relacionadas al huracán María al proceso de arbitraje. Señala que, aunque en el acuerdo existe una cláusula estableciendo que las partes debían firmar un acuerdo definitivo denominado *Arbitration Agreement*, este es un documento accesorio que no invalida su naturaleza vinculante de iniciar un proceso alterno de arbitraje. A su vez, expone que dicho documento no se concibió como uno preliminar, pues de la única manera que Triple-S estaba relevado de su cumplimiento era que el bufete O'Neill & Borges no lograra que

los 32 Consejo de Titulares que representaba consintieran someterse al arbitraje, lo cual no ocurrió. En consecuencia, Triple-S está obligado a cumplir con las disposiciones del MOU.

Evalrados los argumentos de las partes, así como la determinación tomada por el Tribunal de Primera Instancia, concluimos que no nos encontramos ante una consideración de carácter excepcional, que amerite nuestra intervención en el presente recurso, de conformidad con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil y la Regla 40 de nuestro Reglamento. Ello, pues la determinación del TPI no refleja un error craso en la aplicación del derecho ni un abuso de discreción, que conlleve un fracaso a la justicia. Tampoco surge que haya mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto, en la aplicación del derecho por parte del foro recurrido. Siendo así, procede que se deniegue el recurso ante nuestra consideración.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **denegamos** la expedición del auto de *certiorari*.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones