

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
COLINAS DEL BOSQUE

PETICIONARIOS

V.

MAPFRE PRAICO  
INSURANCE COMPANY

RECURRIDOS

KLCE202200272

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

Caso Núm.  
BY2019CV05118

(703)

Sobre:

SEGUROS/  
INCUMPLIMIENTO  
ASEGURADORAS  
HURACANES  
IRMA/ MARIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2022.

El Consejo de Titulares del Condominio Colinas del Bosque (Consejo de Titulares o parte peticionaria) presentó una *Petición de Certiorari* acompañada de una *Moción en Solicitud de Orden en Auxilio de Jurisdicción*. En esencia, solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 19 de enero de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), mediante la cual se ordenó al Consejo de Titulares a descubrir los borradores de una declaración jurada suscrita por uno de sus peritos, así como las comunicaciones relacionadas con dicha declaración entre el perito y su representante legal. A su vez, peticionó que paralizáramos los procedimientos para evitar que la controversia planteada en su recurso se tornara académica.

Mediante nuestra *Resolución* del 24 de marzo de 2022, ordenamos la paralización de los procedimientos y la expedición del auto solicitado. Luego de haber examinado detenidamente el recurso y los documentos incluidos en su apéndice *confirmamos* la determinación recurrida.

I

El Condominio Colinas del Bosque (en adelante condominio) contaba con una póliza de seguro de propiedad comercial expedida por Mapfre a la fecha del paso del huracán María por Puerto Rico. En vista de los daños ocasionados al condominio por el fenómeno atmosférico el Consejo de Titulares presentó la reclamación correspondiente. Inconforme con el proceso, el Consejo de Titulares presentó una *Demanda* contra Mapfre por incumplimiento de contrato y dolo en el manejo de la reclamación de seguro. También acumuló una reclamación por prácticas desleales al amparo de la Ley Núm. 247-2018. Mapfre presentó su *Contestación a la demanda* arguyendo, entre otros asuntos, que los daños reclamados eran especulativos, infundados, sobreestimados y que no fueron causados por eventos cubiertos por la póliza.

Como parte del proceso de reclamación, el Consejo de Titulares notificó a Mapfre un informe pericial y un estimado de costos suscrito por el Ing. Roberto López Esquerra de *Entech Design and Project Management, PSC* y por Tom Irmiter de *Forensic Building Science, Inc.* Asimismo, Mapfre notificó su informe pericial el cual fue preparado por *ROV Engineering*.

Con posterioridad, Mapfre presentó una *Contestación Enmendada a la Demanda y Reconvención* en la que alegó que el Consejo de Titulares incurrió en falsas representaciones y conducta potencialmente fraudulenta al someter un informe pericial y un estimado de daños que incluía treinta y dos (32) unidades de apartamentos que no existían. En vista de ello, solicitó autorización para presentar una reconvención por fraude.

En reacción, el Consejo de Titulares presentó una *Oposición a Solicitud para Enmendar la Contestación a Demanda y Presentar Reconvención* en la que planteó que lo que Mapfre señaló como fraude era en realidad un mero error de sus peritos en la interpretación del pietaje que conforma las unidades en el condominio. Admitió que tras percatarse del error sus peritos realizaron una inspección en el condominio para corregir

el mismo. En apoyo a su contención presentó declaraciones juradas de cada uno de sus peritos. Tras la controversia suscitada, el TPI denegó la solicitud de enmienda y reconvención de Mapfre mediante *Resolución* que advino final y firme.

Durante el descubrimiento de prueba Mapfre presentó una *Moción para que se Ordene a Descubrir lo Solicitado* en la que sostuvo que en la deposición realizada al Ing. López este declaró sobre la declaración jurada suscrita por él y el proceso de su redacción. Al ser inquirido al respecto respondió lo siguiente:

Pregunta: Las affidavits fueron redactado en conjunto, entre..., entre Roberto López y Tom Irmiter.

Respuesta : Eh, los affidavits fueron, entiendo yo el affidavit fue redactado originalmente por Tom, eh, Tom lo comparte con O'Neill & Borges, O'Neill & Borges nos envía a nosotros una versión traducida y nosotras comentamos esa versión.

Pregunta: Y le hace cambios.

Respuesta: Sí.

Pregunta [Y]o lo que le voy a solicitar entonces es, las comunicaciones, copia de las comunicaciones sobre eso, ese proceso de preparar los affidavits. Entonces, eh, y copia de los borradores que usted recibió para revisión y los que usted preparó, verdad, con sus revisiones incluidas. ¿Tiene con usted copia ahora mismo de la, de la affidavit?

Respuesta: No.<sup>1</sup>

Pregunta: Asi que para preparar esta affidavit, los documentos que usted le, le entregaron o usted revisó fue el estimado, el informe de ROV [Engineering] y el informe de FBS.

Respuesta: Eh, como le, le explico, este affidavit que lo preparó en su versión original en inglés Tom Irmiter, eh, cuando y lo recibo, pues ya tiene estas, estas, estos comentarios sobre el informe de ROV [Engineering], este, ya estaban, o sea, ya esas alegaciones del informe ROV o esa evaluación del informe de ROV se incluía

---

<sup>1</sup> Transcripción de la Deposition al Ing. López en Apéndice de la Oposición al *Certiorari*, págs. 44-45.

en el documento que yo revisé. Así que yo pedí copia del informe para buscar lo que decía el informe en esas partes específicas y entender lo que este, FBS, verdad, estipulaba aquí y poder, este, firmar esta affidavit, verdad.<sup>2</sup>

Ante lo declarado por el Ing. López en su deposición, Mapfre presentó una moción solicitando que se le ordenara al Consejo de Titulares descubrir los siguientes documentos (1) copia de las comunicaciones relacionadas a la preparación de la declaración jurada suscrita por el ingeniero y (2) copia de cualquier borrador de la declaración preparado o revisado por éste con los cambios que hubiera realizado. Argumentó que dicha información era descubrible por cuanto se relaciona a la declaración jurada suscrita por el perito testigo.<sup>3</sup> El Consejo de Titulares se opuso alegando que los documentos solicitados estaban cubiertos por el privilegio del producto de trabajo de los abogados, pues eran parte de una estrategia de litigio para oponerse a la solicitud de reconvenición de Mapfre. Luego de examinar la posición de ambas partes, el TPI emitió la *Resolución* recurrida en la cual declaró *Ha Lugar* la solicitud de descubrimiento de Mapfre y concedió un término de veinte (20) días al Consejo de Titulares para producir los documentos requeridos.

Tras la denegatoria del tribunal *a quo* a su solicitud de reconsideración el Consejo de Titulares presentó el recurso que nos ocupa en el cual formuló el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI al resolver que el Consejo de Titulares del Condominio Colinas del Bosque debe producir la evidencia que solicitó Mapfre sobre la declaración jurada del Ingeniero Roberto López Esquerra.

En su recurso reiteró que los borradores y las comunicaciones solicitadas por Mapfre están cubiertos por la doctrina del *attorney work product* y por el privilegio abogado cliente de la Regla 505 de Evidencia, 32 LPRa Ap. VI. Esto ya que contienen impresiones mentales y discusiones sustantivas de los abogados en anticipación del litigio que Mapfre se

---

<sup>2</sup> Transcripción de la Deposition al Ing. López en Apéndice de la Oposición al *Certiorari*, págs. 53-54.

<sup>3</sup> Expresó, además, haber agotado los remedios provistos por la Regla 34.2 de Procedimiento Civil, *infra*, para compeler tal descubrimiento.

proponía entablar mediante su solicitud de *Reconvención*. Argumentó que el precedente de *McNeil Healthcare, LLC v. Mun. Las Piedras*, 206 DPR 659 (2021), no aplica a la controversia de autos ya que dicha determinación permitió el descubrimiento de borradores y comunicaciones en torno a un informe pericial. A su juicio, la declaración jurada suscrita por el Ing. López en este caso no es un informe pericial sino un escrito elaborado en defensa de las alegaciones de fraude levantadas por Mapfre en su solicitud de reconvención.

A requerimiento nuestro Mapfre presentó su *Alegato de la parte recurrida* el cual acompañó con una Transcripción de la Deposition tomada al Ing. López. Sostuvo que contrario a lo alegado por la parte peticionaria la declaración jurada del Ing. López refleja en esencia su opinión en torno a las conclusiones y la metodología utilizada por su propio perito, ROV Engineering, en el informe pericial notificado previamente. A su juicio, dicha declaración jurada es realmente un informe pericial de refutación pues contiene las opiniones, teorías, hechos y argumentos en los que dicho perito se basa para intentar rebatir las conclusiones de los peritos de la parte contraria. En ese sentido, enfatizó la aplicación del precedente pautado en *McNeil Healthcare* pues en este caso también se solicita la producción de documentos desarrollados en el curso de un litigio, que contienen las opiniones de un perito, sus borradores y las comunicaciones intercambiadas en su redacción.

Contando con la posición de ambas partes, exponemos el marco jurídico aplicable a la controversia planteada y resolvemos de conformidad.

## II

El descubrimiento de prueba es un mecanismo auxiliar a las alegaciones que facilita la consecución de evidencia y la búsqueda de la verdad, evita las sorpresas en el juicio y perpetúa la prueba; su finalidad es precisar las cuestiones en controversia. *García Rivera et al. v. Enríquez Marín*, 153 DPR 323, 333 (2001). Los foros primarios gozan de amplia discreción para regularlo, por lo que los foros apelativos no debemos

intervenir con dicha discreción, salvo que medie prejuicio, parcialidad o error manifiesto en la aplicación de una norma procesal o sustantiva.

*McNeil Healthcare, LLC v. Mun. de las Piedras*, 206 DPR 659 (2021);

*Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 254-155 (2000).

El descubrimiento de prueba debe ser amplio y liberal. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478, 490 (2019); *Rivera Alejandro v. Algarín*, 112 DPR 830, 834 (1982). De conformidad con lo anterior, la Regla 23.1 de Procedimiento Civil establece, en lo aquí pertinente, que:

- (a) *En general*. Las partes podrán hacer descubrimiento sobre cualquier materia, no privilegiada, que sea pertinente al asunto en controversia en el pleito pendiente, ya se refiera a la reclamación o defensa de cualquier otra parte, incluso la existencia, descripción, naturaleza, custodia, condición y localización de cualesquiera libros, información almacenada electrónicamente, documentos u otros objetos tangibles y la identidad y dirección de personas que conozcan hechos pertinentes. No constituirá objeción el que la información solicitada sea inadmisibile en el juicio, siempre que exista una probabilidad razonable de que dicha información conduzca al descubrimiento de evidencia admisible.
- (b) *Documentos, objetos y otra prueba obtenida en preparación para el juicio*. Sujeto a las disposiciones del inciso (c) de esta regla, una parte podrá hacer descubrimiento de documentos y objetos que, con anterioridad al pleito o para el juicio, hayan sido preparados por o para otra parte, o por o para el(la) representante de dicha parte, incluyendo a su abogado o abogada, consultor(a), fiador(a), asegurador(a) o agente. Estarán fuera del alcance del descubrimiento las impresiones mentales, conclusiones, opiniones o teorías legales sobre el caso, del abogado o abogada o de cualquier otro(a) representante de una parte. Una parte podrá requerir de la otra una lista de las personas testigos que la parte solicitada intenta utilizar en el juicio, así como un resumen breve de lo que se propone declarar cada uno. Igualmente, cualquier parte podrá requerir a cualquier otra que produzca copia de todas las declaraciones de testigos en poder de dicha parte. Asimismo, tanto las partes como las personas testigos pueden obtener copia de cualquier declaración prestada por ellos anteriormente. Para los propósitos de esta regla, una declaración prestada con anterioridad al juicio incluye cualquier declaración escrita, firmada o aprobada por la persona que la prestó, o cualquier tipo de grabación de una declaración o la transcripción de la misma.
- (c) *Persona perita*. El descubrimiento de prueba pericial podrá llevarse a cabo como sigue:

(1) Una parte podrá, a través de interrogatorios, requerir a cualquier otra parte que suministre el nombre y la dirección de las personas peritas que haya consultado y de las que intente presentar en el juicio. Respecto a estos últimos, podrá requerirse a la parte que exprese la materia sobre la cual la persona perita se propone declarar, así como un resumen de sus opiniones y una breve expresión de las teorías, los hechos o los argumentos que sostienen las opiniones. A solicitud de parte, el tribunal podrá ordenar el descubrimiento de prueba pericial por cualquier otro medio, sujeto a aquellas condiciones o limitaciones que estime razonables.

(2) Una parte podrá hacer uso de los métodos de descubrimiento en relación a hechos conocidos u opiniones de una persona perita que ha sido contratada por otra parte con anterioridad al pleito o en preparación para el juicio y la cual no habrá de ser llamada a testificar solamente si se demuestra circunstancias excepcionales que hagan impráctico para la parte que interese el descubrimiento obtener hechos u opiniones sobre la misma materia, por otros medios o en el caso que dispone la Regla 32.2 de este apéndice. [...] (Énfasis nuestro). 32 LPRA Ap. V., R. 23.1

De la regla precitada surge que el descubrimiento de prueba solo está limitado a dos aspectos: (1) que lo que se pretende descubrir no sea materia privilegiada, y (2) que sea pertinente al asunto en controversia. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, supra; *E.L.A. v. Casta*, 162 DPR 1, 9 (2004). Materia privilegiada es aquella que se encuentra dentro del alcance de alguno de los privilegios evidenciaros reconocidos en las Reglas de Evidencia. *Ponce Adv. Med v. Santiago González*, 197 DPR 891, 899 (2017); *E.L.A. v. Casta*, 162 DPR 1, 10 (2004). De otro lado, el concepto pertinencia, para propósitos del descubrimiento de prueba, permite el descubrimiento de todos los asuntos que puedan tener cualquier relación posible con la materia que es objeto del litigio, aunque no estén relacionados con las controversias específicas que han sido esbozadas en las alegaciones. *García Rivera et al. v. Enríquez Marín*, supra págs. 333-334. Basta con que exista una posibilidad razonable de relación con el asunto en controversia. *Íd.*

En cuanto al alcance del descubrimiento de prueba, la precitada regla prohíbe expresamente el descubrimiento de las impresiones mentales, conclusiones, opiniones o teorías legales sobre el caso, del

abogado o de cualquier representante de una parte. Regla 23.1(b) de Procedimiento Civil, *supra*. A esto se le conoce como el *work product* del abogado. Es decir, información que el abogado ha reunido y las impresiones mentales, teorías legales y estrategias que persigue o ha adoptado, derivadas de entrevistas, declaraciones, memorándums, correspondencia, resúmenes, investigaciones de hechos o de derecho, creencias personales y otros medios tangibles e intangibles. *McNeil Healthcare LLC v. Mun. de Las Piedras, supra; Casasnovas et al. v. UBS Financial et al.*, 198 DPR 1040 (2017). Cónsono con lo anterior, la Regla 505(A)(2) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, protege, entre otros extremos, la información que es el producto del trabajo del abogado de una parte, preparada y obtenida en anticipación, o como parte, de una investigación o procedimiento civil.

Con respecto al descubrimiento de prueba pericial, la norma bajo estudio hace una distinción entre la información descubrible con respecto a un perito consultor y un perito testigo. Valga mencionar que en términos generales un perito es aquella persona que, a través de la educación o experiencia, ha desarrollado un conocimiento o destreza sobre una materia de manera que puede formar una opinión que sirva de ayuda al juzgador. *McNeil Healthcare LLC v. Mun. de Las Piedras, supra; S.L.G. Font Bardon v. Mini Warehouse*, 179 DPR 322, 338 (2010).

El perito consultor es aquel consultado por una parte, pero que no se espera que sea llamado a testificar en el juicio. *Íd.* A este perito puede solicitársele el descubrimiento con relación a hechos conocidos u opiniones emitidas solamente si se demuestran circunstancias excepcionales que hagan impráctico para la parte que interese el descubrimiento obtener hechos u opiniones sobre la misma materia, por otros medios. *Íd.* De otro lado, el perito testigo es aquel identificado como un testigo potencial, a quien se le puede requerir, entre otras cosas, divulgar la materia sobre la cual se propone declarar, así como un resumen de sus opiniones y una



breve expresión de las teorías, los hechos o los argumentos que sostienen sus opiniones. *Íd.*; Regla 23.1 (c)(1) de Procedimiento Civil, *supra*.

Cónsono con la norma reseñada, en *McNeil Healthcare LLC v. Mun. de Las Piedras*, *supra*, el Tribunal Supremo resolvió que, en ausencia de una regla que claramente lo impida, tanto los borradores del informe pericial de un perito testigo, como las comunicaciones entre el perito testigo y el abogado con relación a tales informes, son descubribles bajo nuestra actual Regla 23 de Procedimiento Civil, *supra*. En este sentido, no se le extendió la protección de la doctrina del *work product* a los borradores de los peritos testigos solo porque hubo una intervención de los abogados en éstos.

### III

La presente controversia nos requiere evaluar si el foro de instancia erró al ordenar el descubrimiento de los borradores de la declaración jurada revisados y preparados por el Ing. López y de las comunicaciones entre éste y los abogados del Consejo de Titulares relacionadas con dicha declaración. Adelantamos que no.

El informe pericial es un documento en el que un experto en la materia hace constar una circunstancia o hecho de interés en un caso para ilustrar al tribunal en asuntos de complejidad técnica. En este caso el Consejo de Titulares anunció al Ing. López como su perito para opinar sobre la naturaleza y cuantía de los daños reclamados en la demanda según causados por el Huracán María. Como parte de su participación en este litigio el Ing. López sometió un informe pericial y posteriormente, suscribió la declaración jurada objeto de controversia.

La declaración jurada del Ing. López es un escrito en español de 22 páginas que incluye 25 párrafos, diagramas e imágenes. En esta indicó que tras la inspección física realizada por el señor Irmiter se percataron que existía un error de redacción en el estimado inicial el cual fue ocasionado por la distribución de las unidades en los planos. Por ello consignó que el estimado correcto ajustado fue de \$8,064,149.68. Además de corregir el error en el estimado, abordó “algunos errores e inconsistencia en el informe

de ROV Engineering”.<sup>4</sup> En particular, refutó aseveraciones sobre la relación entre los vientos y los daños a un edificio, aludiendo a los códigos de construcción utilizados en Puerto Rico y a estudios científicos. También cuestionó varios aspectos del estimado de reparaciones de ROV Engineering haciendo referencia a los daños, identificados por él y por el otro perito del Consejo de Titulares, en los sistemas de techo, las fachadas exteriores, las puertas y ventanas. Para ilustrar dichos daños incluyó varias fotografías del condominio.

En cuanto al contenido de la declaración el Ing. López admitió en su deposición que el documento fue redactado por el otro perito, el señor Irmiter, que revisó el informe de ROV Engineering para suscribir la evaluación que de éste se hacía en su contenido, que le realizó algunos cambios y la juramentó.

En suma, la declaración jurada suscrita por el Ing. López ilustra al tribunal sobre la causa del error en el estimado original; el estimado ajustado conforme a la re-inspección realizada; sus teorías en cuanto al efecto de los vientos en los daños sufridos en el condominio; y su opinión acerca del estimado de daños notificado por Mapfre. En mérito de lo anterior es forzoso concluir que dicha declaración es, en esencia, una enmienda a su informe pericial. Por consiguiente, de conformidad con el ordenamiento reseñado, resolvemos que tanto los borradores del documento, como las comunicaciones entre el Ing. López y los abogados del Consejo de Titulares con relación a éste, son descubribles.

#### IV

Por los fundamentos expuestos anteriormente *confirmamos* la *Resolución* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Ronda del Toro concurre con el resultado sin opinión escrita.

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

---

<sup>4</sup> Véase Apéndice del recurso de *Certiorari*, pág. 72.