

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO JOM
APARTMENTS, T/C/C
ASOCIACIÓN DE
CONDOMINIOS JOM
APARTMENTS,
REPRESENTADO POR EL
PRESIDENTE DE SU
JUNTA DE DIRECTORES

Recurrido

v.

TRIPLE-S PROPIEDAD,
INC.

Peticionario

KLCE202200508

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Caso Núm.
CG2019CV03332

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato y otros

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de junio de 2022.

I.

El 5 de septiembre de 2019 el Consejo de Titulares del Condominio JOM Apartments instó *Demanda* contra Triple-S Propiedad, Inc. por incumplimiento de contrato de seguros.¹ Reclamó daños a la propiedad comercial cubierta por la póliza de seguro entre las partes ascendentes a \$5,023,208. El 3 de febrero de 2020 Triple-S Propiedad presentó *Contestación a Demanda*.² Sostuvo haber conducido sus negocios como una aseguradora prudente y razonable y que en todas sus gestiones ha cumplido con los requisitos de la póliza, el código de seguros y las directrices impartidas por el comisionado de seguros. Negó haber incurrido en conducta ilegal o negligente.

¹ Ap. Apéndice I, págs. 1-10.

² Íd., Apéndice V, págs. 16-39.

Tras varios trámites procesales,³ el 7 de diciembre de 2021, Condominio JOM presentó *Moción Solicitando Orden Refiriendo Controversia Sobre los Daños al Proceso de Appraisal Establecido por la Ley 242*.⁴ Solicitó al foro primario que se refiera la controversia sobre la valoración de los daños bajo la póliza al procedimiento de *Appraisal*. Sostuvo que dicho procedimiento asistiría al tribunal y a las partes a valorar la cantidad de daños de una manera más costo-efectiva y rápida, ya que: 1) el tiempo y esfuerzo de las partes no estarían dirigidos a dirimir la valoración de daños mediante los mecanismos tradicionales de un litigio que suelen ocupar mucho tiempo, costo y esfuerzo; y, 2) el alcance completo de todos los aspectos de valoración en el caso serían atendidos por terceras partes expertas en materia de construcción y estimado de daños, desocupando así los recursos judiciales del tribunal. En respuesta, el 30 de diciembre de 2021 Triple-S Propiedad presentó *Oposición a “Moción Solicitando Orden Refiriendo Controversia Sobre los Daños al Proceso de “Appraisal” establecido por la Ley 242”*. Argumentó que, 1) el Condominio JOM no había puesto al foro primario en posición de evaluar si el caso cumplía con las condiciones previas que deben estar presente para poder referir el caso al proceso solicitando; 2) que el procedimiento podría ser inoficioso pues Triple-S Propiedad desconoce si el Condominio JOM reparó alguno o todos los daños alegadamente causado por el huracán María; y, 3) que la solicitud de *appraisal* presentada no emana de la buena fe sino que va en contra de los propios actos del Condominio JOM, pues se han adentrado en el descubrimiento de prueba, solicitando información y llevando a cabo reuniones entre peritos. Evaluada la solicitud,

³ Entre ellos: el 6 de mayo de 2020 las partes presentaron su *Moción Informe para el Manejo del Caso*; el 14 de mayo de 2020 se celebró vista Conferencia Inicial; El 14 de enero de 2021 las partes presentaron *Moción Conjunta Informativa Sobre Descubrimiento de Prueba y Solicitando Conversión de Señalamiento de Vista*; el 18 de febrero de 2021 las partes presentaron *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden de 20 de enero de 2021*. Ap. págs. 40-55.

⁴ Ap. Apéndice XIII, págs. 60-67.

mediante *Orden* de 12 de enero de 2022, notificada el mismo día, el Foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Orden Refiriendo Controversia Sobre los Daños al Proceso de Appraisal Establecido por la Ley 242*.⁵

Inconforme, el 27 de enero de 2022, el Condominio JOM presentó *Moción de Reconsideración*.⁶ En síntesis sostuvo que, bajo la Ley 242 la participación en el procedimiento de “appraisal” es opcional para el asegurado. Sin embargo, la aseguradora está legalmente obligada a participar si el asegurado solicita dicho procedimiento. Reiteró su planteamiento en cuanto a que, el procedimiento de “appraisal” promovería que las partes se puedan enfocar en resolver la controversia principal, que es la valoración de la justa compensación que la aseguradora debe pagar a un asegurado por las pérdidas relacionadas del huracán María desde el 2017. El 22 de febrero de 2022 Triple-S Propiedad presentó *Moción en Oposición a “Moción de Reconsideración”*.⁷ Mediante *Resolución* de 4 de marzo de 2022, notificada el 8, el Tribunal de Primera Instancia acogió la *Moción de Reconsideración* y dispuso,

Examinada la solicitud de Reconsideración, presentada por la parte demandante, acogemos los fundamentos expuestos en ésta y, en reconsideración, se refiere el caso al proceso de valoración de daños o “appraisal” dispuesto en la Ley 242-2018. Se paralizan los procesos en el caso de epígrafe desde que se notifique el formulario intitulado “Request for Appraisal Proceedings”, hasta que finalice el proceso de appraisal. Además, se les ordena a las partes a que, cada treinta (30) días, mediante moción conjunta, informe al Tribunal sobre el estado de los procedimientos. El Tribunal conserva jurisdicción para considerar y resolver cualquier disputa de derecho que quede pendiente, una vez culminado el procedimiento de “appraisal”.⁸

⁵ Íd., Apéndice XVIII, pág. 116.

⁶ Íd., Apéndice XX, págs. 118-129.

⁷ Íd., Apéndice XXIV, págs. 145-160.

⁸ Íd., Apéndice XXVI, pág. 162.

En desacuerdo, el 23 de marzo de 2022, Triple-S Propiedad interpuso *Moción de Reconsideración a Resolución Refiriendo el Caso a Procedimiento de Appraisal*.⁹ Reitera su posición de que el procedimiento de “appraisal” no es el adecuado para resolver la controversia por sus particulares realidades procesales y sustantivas. Específicamente por lo avanzado que se encontraba la fase de descubrimiento de prueba y los costos incurridos por Triple-S Propiedad en la defensa del caso. En respuesta, el 11 de abril de 2022, el Condominio JOM presentó *Oposición a Moción de Reconsideración a Resolución Refiriendo el Caso a Procedimiento de Appraisal*.¹⁰ Mediante *Resolución* de 13 de abril de 2022, notificada el mismo día, el foro primario declaró No Ha Lugar *Moción de Reconsideración a Resolución Refiriendo el Caso a Procedimiento de Appraisal* interpuesta por Triple-S Propiedad.¹¹

Todavía en desacuerdo, el 13 de mayo de 2022, Triple-S Propiedad recurrió ante nos mediante *Petición de Certiorari*. Plantea:

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR CON LUGAR LA SOLICITUD DE REFERIDO DE APPRAISAL SIN QUE EL CASO CUMPLIERA CON LAS CONDICIONES PREVIAS QUE TIENEN QUE ESTAR PRESENTES PARA QUE SE LLEVE A CABO DICHO PROCESO.

El 23 de mayo de 2022 Condominio JOM presentó *Memorando en Oposición a la Expedición de Auto*. Por los fundamentos que exponaremos a continuación, se *deniega* el auto de *Certiorari* solicitado.

II.

A.

El 27 de noviembre de 2018 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 242 del 2018 con el fin de enmendar varias disposiciones del Código de Seguros de Puerto Rico.¹² Particularmente, la Ley

⁹ Íd., Apéndice XXVII, págs. 163-169.

¹⁰ Íd., Apéndice XXX, págs. 173-182.

¹¹ Íd., Apéndice XXXII, págs. 184.

¹² 2018 LPR 242.

242-2018 enmendó el Art. 11.150 del Código de Seguros para requerirle a las aseguradoras de propiedad en Puerto Rico incluir en sus pólizas una cláusula que **le provea a los asegurados la opción de un procedimiento de valoración como método alternativo a la resolución de disputas relacionadas con el valor de las pérdidas o de un daño.**¹³ Dicha enmienda es en respuesta a retrasos en los pagos de las reclamaciones a raíz de desacuerdos entre el asegurado y la aseguradora. Así lo expuso el Legislador en la Exposición de Motivos de la Ley 242-2018:

Una de las inquietudes expuestas en la cumbre es la dilación en el pago de las reclamaciones, producto principalmente por discrepancias entre el asegurado y asegurador en la cuantía de los daños o la pérdida correspondiente a la reclamación. En ese sentido, la presente pieza legislativa posibilita 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. El proceso de valoración o “appraisal” es un método en que las partes someten ante un árbitro imparcial los desacuerdos relacionados a la cuantía de una reclamación de seguros. El proceso de “appraisal” es un método alternativo de resolución de conflictos, comúnmente usado en los demás estados de los Estados Unidos, que no suplanta o sustituye el derecho del asegurado a iniciar un procedimiento administrativo o una acción judicial en los tribunales. Este proceso está diseñado para brindar una alternativa rápida y de carácter no-contenciosa adicional, que facilite a las partes llegar a un acuerdo en el pago por el valor justo de la reclamación.¹⁴

La Asamblea Legislativa definió el proceso de *Appraisal* como un método donde el asegurado y la aseguradora someten ante un árbitro imparcial sus reclamos en cuanto a la cuantía de la reclamación de seguros, para de tal manera, facilitar a que las partes lleguen a un acuerdo de manera rápida, económica y no contenciosa. Como vimos, dicho proceso no limita el acceso a la justicia del asegurado, sino **que le otorga como opción un método**

¹³ 26 LPRA §1115.

¹⁴ Supra.

alterno e impone, de ser seleccionado por el asegurado, la obligación a la aseguradora de participar del proceso de *Appraisal*.¹⁵

B.

Reconocemos que, como regla general, todo dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia en el curso del proceso judicial es revisable, bien sea por apelación o por *certiorari*. La apelación, la revisión y el derecho a acudir a un foro más alto son parte fundamental de nuestro sistema de enjuiciamiento desde sus comienzos. El auto de *certiorari* es un remedio procesal utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error cometido por un tribunal inferior. Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. Esta discreción, se ha definido como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.¹⁶ No significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción.¹⁷

En primer lugar, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil,¹⁸ establece nuestro marco de autoridad y prohíbe intervenir en las determinaciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia salvo limitadas excepciones.¹⁹ Dispone que, el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo las Reglas 56 (Remedios Provisionales) y 57 (Injunction)

¹⁵ 26 LPRA §1115 (3).

¹⁶ *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 373 (2020); *Negrón v. Srio de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

¹⁷ *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *Pueblo v. Custodio Colón*, 192 DPR 567, 588 (2015).

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

¹⁹ *Scotiabank de Puerto Rico v. Zaf Corporation*, 202 DPR 478, 487 (2019).

de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; y, (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

En segundo lugar, acreditada debidamente nuestra autoridad para intervenir en el asunto recurrido, a tenor con la anterior disposición reglamentaria, la Regla 40 de nuestro Reglamento nos señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Dispone:

Regla 40. Criterios para expedición del auto de *certiorari*

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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 causa 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.²⁰

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso.²¹ La

²⁰ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

²¹ *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948).

denegatoria de expedir un auto de *certiorari*, no constituye una adjudicación en los méritos. Es el ejercicio de nuestra facultad discrecional para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de instancia, evitando que se dilate innecesariamente la resolución final del pleito.²² La parte afectada con la denegatoria de expedirse el auto de *certiorari*, tiene a su favor el revisar el dictamen final, cuando se resuelva la causa de acción por el foro primario.²³

Además, como se sabe, “los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discretionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción”.²⁴ El tribunal de instancia goza de amplia discreción para pautar el manejo de los casos ante su consideración, a fin de lograr la búsqueda de la verdad y que sean adjudicados de manera rápida y correctamente. Como foro intermedio apelativo, no vamos a intervenir con el ejercicio de tal autoridad, excepto se demuestre que medió craso abuso de discreción, que hubo una interpretación o aplicación errónea de una norma procesal o sustantiva de derecho y que la intervención revisora evitará perjuicio sustancial a la parte alegadamente afectada.²⁵

III.

Evaluado el recurso ante nuestra consideración y utilizando los criterios anteriormente expuestos, no encontramos ningún elemento que nos motive a intervenir con la determinación del foro de instancia en este momento. No encontramos que la

²² Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R.40; *Filiberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 838 (1999).

²³ *Negrón Placer v. Srio. de Justicia*, supra, pág. 93; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

²⁴ *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 DPR 649, 664-665 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986); *Valencia, Ex Parte*, 116 DPR 909, 913 (1986).

²⁵ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, supra, págs. 664-665.

determinación del Foro primario en cuanto declarar No Ha Lugar *Moción de Reconsideración a Resolución Refiriendo el Caso a Procedimiento de Appraisal* interpuesta por Triple-S Propiedad, al emitirla, haya incurrido en abuso de su discreción. La Ley 242-2018²⁶ **permite al asegurado la opción de escoger** el procedimiento de *appraisal* como método alternativo a la resolución de una disputa sobre valoración de las pérdidas o de daños. De esta forma, si el asegurado solicita que la controversia sea sometida a dicho método, **la aseguradora está obligada a participar en el proceso**. Por consiguiente, actuó correctamente el foro primario al referir el caso al procedimiento de *appraisal* ante la solicitud del Condominio JOM.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *denegamos* la expedición del presente recurso de *Certiorari*.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Grana Martínez concurre sin voto escrito.

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

²⁶ *Supra*.