

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

LIME PROPERTIES, LTD.

Demandante

V.

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio ASHFORD
VALENCIA; CRM
RELATION
MANAGEMENT, INC.;
JUAN CASTILLO PAVIA;
LYDIA ESTHER
DELGADO RUIZ, LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIAS ENTRE
AMBOS; COMPAÑÍAS DE
SEGUROS ABC, DEF Y
GHI; Y FULANO DE TAL

Demandados-Peticionario

KLCE202201317

Recurso de *Certiorari*
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Caso Núm.:
SJ2019CV00997

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Marrero Guerrero, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2023.

Comparece la parte peticionaria, CRM Relation Management, Inc., (en adelante, CRM o la parte peticionaria), y solicita que revisemos una *Orden* emitida el 13 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), mediante la cual el referido Foro denegó la presentación de una Demanda contra coparte interesada por CRM en contra de la Cooperativa de Seguros Múltiples (en adelante, la Cooperativa o la recurrida).

Sin el beneficio de la comparecencia de la parte recurrida, y por los fundamentos que exponremos a continuación, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la determinación del TPI.

-I-

El caso de epígrafe tiene su origen el 31 de enero de 2019 cuando la demandante, Lime Properties, LTD., presentó una *Demanda* sobre daños y perjuicios en contra del Consejo de Titulares del Condominio Ashford Valencia (el Consejo), Juan Castillo Pavía, su esposa, Lydia Esther Delgado Ruiz, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, y contra las Compañías de Seguro ABC, DEH y GHI.¹ Se alegó en la demanda que en el apartamento 202 del Condominio Ashford Valencia, un condominio residencial localizado en el Municipio de San Juan, se originaba una fuga de agua que afectó y causó daños al apartamento 102 cuyo titular es Lime.²

Según adujo la parte demandante, el 12 de mayo de 2016, Lime informó al Consejo y a CRM, corporación encargada de administrar el Condominio, sobre los problemas de filtración continuos provenientes del apartamento 202 y solicitó su intervención ante la inacción del titular de dicho apartamento de reparar la filtración de agua. Asimismo, indicó que en múltiples ocasiones intentaron comunicarse sin éxito con la administración del condominio.³ Según alegan, entre los daños visibles al momento de presentar la *Demanda*⁴ se encuentran daños al piso, techo, paredes, crecimiento de hongos en superficies y paredes, y pérdida de valor en la propiedad que ascienden a doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000).⁵

¹ Véase páginas 9-12 del Apéndice *del Certiorari*.

² *Id.* pág. 11.

³ *Id.* pág. 15.

⁴ Cabe destacar que la parte demandante presentó *Demanda Enmendada* el 4 de septiembre de 2019.

⁵ *Id.*

Así las cosas, el Consejo presentó *Contestación a Segunda Demanda Enmendada*, negó que Lime haya sufrido algún daño y sostuvo que cualquier daño se debía a su propia culpa y negligencia. También argumentó que la demanda estaba total o parcialmente prescrita.⁶ Así las cosas, y luego de varios trámites que resulta innecesario pormenorizar aquí, el representante legal de CRM, el Lcdo. Darío Rivera Carrasquillo, procuró obtener copia de la póliza de seguros expedida por la Cooperativa a favor del Condominio a los fines de confirmar si, en efecto, la denegatoria de cubierta anunciada por la Cooperativa, en cuanto a CRM se refiere, era válida.⁷

En particular, el representante legal de CRM envió comunicaciones a la Sra. Maureen Carrero, empleada de CRM, al Sr. Roberto Fonseca, productor de seguros de CRM, y al Lcdo. Marcos Pérez Cruz, la representación legal del Consejo de Titulares del Condominio, solicitando la póliza.⁸ Así pues, la Sra. Maureen Carrero contestó la solicitud hecha por el Lcdo. Rivera Carrasquillo e indicó que no tenía copia de la póliza, pero que intentarían solicitársela a la Sra. Consuelo Revuelta de Consuelo Revuelta Insurance Brokers, (en adelante, Insurance Brokers), pues ella era la agente del Condominio.⁹

El **6 de junio de 2019**, Insurance Brokers le envió al Lcdo. Rivera Carrasquillo, copia de la póliza de seguro de directores y oficiales número DIP – 3108, expedida por la Cooperativa.¹⁰ Habiendo analizado los términos y condiciones de la póliza antes indicada, CRM estuvo conforme en que no había cubierta a su favor para cubrir los alegados daños en la demanda.¹¹

⁶ Véase pág. 322 del Apéndice.

⁷ *Petición de Certiorari*, pág. 3.

⁸ Véase, págs. 26-28 del Apéndice.

⁹ *Id.* pág. 29.

¹⁰ *Id.* pág. 30.

¹¹ *Id.* pág. 19.

No es hasta el **15 de agosto de 2022**, durante una conversación telefónica entre el representante legal de CRM y el representante legal del Consejo, Lcdo. Marcos Pérez Cruz, que CRM obtuvo conocimiento de que existía una póliza de responsabilidad pública emitida por la Cooperativa a favor del Condominio.¹² Esa misma tarde, el representante legal del Consejo envió al abogado de CRM un correo electrónico en el que incluyó copia de la referida póliza.¹³ En lo pertinente, sostiene CRM que luego de considerar los términos y condiciones de la póliza número 90 – CPP000715533 – 0, surge que existía cubierta a su favor, y que por tanto la Cooperativa le debe la misma.¹⁴

Ante dicha circunstancia, el 29 de septiembre de 2022 CRM presentó un escrito mediante el cual solicitó autorización para presentar demanda contra coparte al amparo de la Regla 11.6 de Procedimiento Civil.

Posteriormente, el 13 de octubre de 2022, la Cooperativa presentó *Moción en Oposición a permitir Demanda Contra Coparte*, arguyendo que habían transcurrido tres (3) años desde que CRM había sido apercibido de la denegatoria de cubierta y que las razones presentadas por CRM para solicitar permiso para presentar la *Demanda contra Coparte* no constituían justa causa conforme a la Regla 11.6 de Procedimiento Civil.¹⁵

El 13 de octubre de 2022, pero notificada el 14 de octubre, el TPI declaró sin lugar la solicitud hecha por CRM para que se le autorizara presentar la *Demanda Contra Coparte* en contra de la Cooperativa. Expuso que: “Evaluado el historial de este caso, no se autoriza la demanda de co parte de CRM Relation Management, Inc. en esta etapa de los procedimientos.”¹⁶ Ante ello, el 31 de octubre

¹² *Id.*

¹³ *Id.* pág. 49.

¹⁴ *Id.* págs. 52 – 63.

¹⁵ *Id.* págs. 302-304.

¹⁶ *Id.* págs. 1 – 2.

de 2022, la parte peticionaria presentó una *Moción de Reconsideración*¹⁷ siendo la misma fue declarada sin lugar el 1 de noviembre de 2022.¹⁸

Inconforme, CRM recurre ante este tribunal revisor formulando el siguiente señalamiento de error:

Erró el Honorable TPI al no permitirle a CRM Relations Management, Inc. presentar una demanda contra coparte en contra de la Cooperativa de Seguros Múltiples a pesar de que no ocasionaría perjuicio alguno, ni se extendiera el periodo de descubrimiento de prueba, por lo que resulta ser un abuso de discreción.

-II-

-A-

Las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico tienen como fin facilitar el acceso a los tribunales y promover que los procesos se manejen de forma justa, rápida y económica. Regla 1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 1. Dentro de las alegaciones permitidas ante los procedimientos en instancia se encuentra la demanda contra coparte. Regla 5.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 5.1. Específicamente, la demanda contra coparte se encuentra regulada por la Regla 11.6 del referido cuerpo de reglas, 32 LPRA Ap. V, R. 11.6.

La demanda contra coparte es el mecanismo procesal que permite que un demandado presente una demanda contra otro codemandado siempre y cuando la reclamación surja del mismo acto, omisión o evento que motivó la demanda o reconvención original. Así, la antes indicada Regla establece:

Una demanda contra coparte podrá contener cualquier reclamación que surja del acto, de la omisión o del evento que motive la demanda original, o de una reconvención en el pleito, o que esté relacionada con cualquier propiedad que constituya el objeto de la demanda original. La referida demanda contra coparte podrá contener una reclamación al efecto de que la parte contra la cual se dirige es, o puede ser, responsable a la parte demandante contra coparte de la

¹⁷ *Id.* págs. 3 – 6.

¹⁸ *Id.* págs. 7 – 8.

totalidad o de parte de una reclamación en su contra alegada en el pleito.

La demanda contra coparte podrá presentarse, sin permiso del tribunal, dentro de los treinta (30) días contados a partir de la fecha de presentación de la contestación de todas las partes demandadas. Transcurrido este término, la parte deberá solicitar permiso al tribunal para presentar dicha demanda, previa demostración de justa causa.

Asimismo, “[p]odrán añadirse como partes a una reconvencción o demanda contra coparte, personas adicionales a aquellas que ya sean partes en el pleito, de acuerdo con lo dispuesto en las Reglas 16 y 17.” Regla 11.7 de las de Procedimiento Civil, *supra*. De igual forma, la Regla 16 versa sobre la acumulación indispensable de partes y Regla 17 atiende la acumulación permisible de partes.

De ordinario, la autorización de una demanda de coparte es un asunto generalmente sujeto a la discreción del Tribunal de Primera Instancia. Ciertamente, la Regla 11.6, *supra*, establece que deberá demostrarse justa causa al momento de solicitar la presentación de una acción al amparo de esta regla, una vez ha transcurrido el término de 30 días desde que es contestada la demanda por todas las partes.

Cabe destacar, sin embargo, que la citada regla tiene el propósito de proveer un mecanismo para disponer rápida y económicamente en una sola acción de pleitos múltiples que surjan de los mismos hechos, a la vez que se evita la multiplicidad de acciones litigiosas. Es por ello que el Tribunal Supremo ha expresado que, incluso cuando se desestime la acción original del demandante en cuanto al demandado contra el cual se presentó una demanda de coparte, no necesariamente procede desestimar la demanda de coparte presentada contra ese demandado. *Ramos v. Trans-Oceanic Insurance Co.*, 103 DPR 298, 301-302 (1975).

-B-

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52, establece 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*) 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. El *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). Este Tribunal tiene la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del TPI. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional:

- 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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

-III-

Un examen de las disposiciones legales citadas nos lleva a concluir que erró el TPI al no autorizar la demanda contra coparte interesada por la parte peticionaria. Tal y como se indicará en la discusión sobre el derecho aplicable, la Regla 11.6 de Procedimiento Civil establece que una demanda contra coparte podrá contener cualquier reclamación que surja del acto, de la omisión o del evento que motive la demanda original, requisito que se cumple en el asunto que nos ocupa.

Del expediente ante nuestra consideración surge que no fue hasta 15 de agosto de 2022, en una conversación entre los representantes legales de CRM y la Cooperativa, que la peticionaria advino en conocimiento de que la Cooperativa había expedido una póliza de responsabilidad pública a favor del Condominio Ashford Valencia. Previamente, a CRM se le había provisto otra póliza, la cual no le brindaba cubierta ante el tipo de reclamación que enfrentaba. Por razones que no están claras en el expediente ante nuestra consideración, la Cooperativa ni el Consejo notificaron a CRM la existencia de la póliza que aparentemente le brinda cubierta hasta que tuvo lugar la antes indicada conversación entre abogados. Consideramos que estas circunstancias configuran la justa causa necesaria para la autorización de la demanda contra coparte.

En atención a lo anterior, y considerado el propósito de la Regla 11.6 de Procedimiento Civil de proveer un mecanismo para disponer rápida y económicamente en una sola acción de pleitos múltiples que surjan de unos mismos hechos, evitando de esta

forma multiplicidad de acciones litigiosas en las antedichas circunstancias, procedía autorizar la demanda contra coparte según solicitada.

Por último, conforme surge de la Notificación de la determinación recurrida, el Foro Primario se limitó a fundamentar su denegatoria basándose “en el historial del caso”, sin más.¹⁹ Entendemos que el TPI debió ser más claro en su denegatoria y exponer de manera precisa el fundamento en el que se basó para denegar la demanda contra coparte de la parte peticionaria, pues, del expediente que tenemos ante nos, no se desprende que causaría algún perjuicio o dilatación de los procedimientos y, conforme hemos expresado, CRM si pudo evidenciar la existencia de la justa causa requerida por la Regla 11.6 de Procedimiento Civil.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la determinación recurrida. Se ordena la continuación de los procedimientos ante el TPI de forma consistente con lo aquí expresado.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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

¹⁹ Véase nota al calce 16.