

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO ESJ
TOWERS, INC., ET ALS

Recurridos

v.

CHUBB INSURANCE
COMPANY OF PUERTO
RICO

Peticionario

KLCE202300084

CERTIORARI

Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.:
CA2019CV03427
(402)

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2023.

Comparece ante nos Chubb Insurance Company of Puerto Rico (“Peticionario” o “Chubb Insurance”) mediante *Certiorari*, presentado el 27 de enero de 2023. Nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 17 de noviembre de 2022, y notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (“foro primario” o “foro *a quo*”). Por virtud de esta, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Parte Indispensable* presentada por Chubb Insurance.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **DENEGAMOS** expedir el auto de *Certiorari*.

I.

Los hechos que originan el presente caso surgen cuando el 5 de septiembre de 2019, el Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers, ESJ Towers Inc. (“ESJ Towers”), Attenure Holdings Trust 1 (“Attenure”) y HRH Property Holdings LLC (“HRH”), (en conjunto, “los Recurridos”) instaron una *Demanda* sobre sentencia declaratoria,

incumplimiento de contrato, dolo y mala fe, y daños en contra de Chubb Insurance. En síntesis, los Recurridos alegaron que el Condominio ESJ Towers sufrió daños a causa del Huracán María valorados en una cantidad no menor de \$21,600,462.85. Por lo que, solicitaron cobrar la indemnización de la Póliza de Seguro expedida por el Peticionario. Asimismo, los Recurridos arguyeron que Chubb Insurance incumplió con sus deberes bajo la Póliza de Seguro, y se negaron a pagar el valor de los daños sufridos en el edificio. Esbozaron, además, que el ajustador de reclamaciones de Chubb Insurance falló en documentar una porción sustancial de los daños a la propiedad, y subvaloró el costo de las reparaciones de las propiedades aseguradas, y afectadas por el Huracán María.¹

Así las cosas, el 28 de febrero de 2020, el Peticionario presentó *Moción Solicitando Desestimación*. Mediante esta, alegó que el presidente del Consejo de Titulares es la persona designada para comparecer ante los tribunales, en representación de dicho organismo, y este no compareció en el pleito. Arguyó, además, que el contrato de cesión entre ESJ Towers y Attenure es nulo debido a que se llevó a cabo sin el consentimiento escrito de Chubb Insurance, lo cual es contrario a los términos y condiciones dispuestas en la Póliza de Seguro y la Ley de Condominios. Por último, alegó que Attenure no fue nombrada como asegurado en la Póliza de Seguro, por lo que no tiene legitimación para la reclamación instada. En vista de lo anterior, solicitaron la desestimación del pleito con perjuicio.

El mismo día, el Peticionario presentó documento intitulado *Moción Solicitando Paralización de los Procedimientos* en el cual arguyó que el Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers no se encuentra debidamente representado a consecuencia de la

¹ Véase Apéndice del Recurso, págs. 1-17.

incomparecencia al pleito de su presidente. Señaló, además, que existe querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (“DACO”) para determinar quién es el presidente de la Junta de Directores.¹ Asimismo, esbozó que hasta que DACO no resuelva dicho asunto, el Consejo de Titulares no tendría capacidad para comparecer ante este pleito. En consecuencia, solicitaron se ordenara la paralización del pleito.²

Por su parte, los Recurridos presentaron *Oposición A Moción Solicitando Desestimación De La Demanda* en la cual alegaron que el contrato de cesión suscrito entre ESJ Towers y Attenure era válido. En específico, enfatizaron que la cesión fue otorgada luego del paso del Huracán María, es decir, una cesión post pérdida, la cual está permitida en nuestro ordenamiento. Por todo lo anterior, solicitaron se declare *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación instada por el Peticionario.

Luego de analizados los planteamientos presentados, 17 de julio de 2020, notificada el 19 del mismo mes y año, el foro primario emitió *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de desestimación instada por Chubbs Insurance. Concluyó que el “*contrato de cesión de la reclamación por los daños ocasionados por el huracán María, suscrito entre ESJ y Attenure, es completamente válido al amparo del ordenamiento jurídico de Puerto Rico.*”³

Tras varios trámites procesales, el 8 de septiembre de 2020, el foro primario emitió y notificó *Orden de Paralización*. En dicha *Orden* determinó lo siguiente:

El Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers, Inc., no está debidamente representado ya que existe una controversia ante DACO para determinar quién es el presidente de la Junta de Directores. El caso ante DACO es

² Caso ante DACO: *Chana Ben Tolila Uzón, et al., v. Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers, et al.*, Querrela Núm.: C-SAN-2019-0004714.

³ De dicha determinación, Chubb Insurance acudió ante esta Curia mediante recurso de *Certiorari* (KLCE202001040) y mediante *Sentencia* emitida el 18 de diciembre de 2020 un panel hermano confirmó el dictamen del foro primario. En desacuerdo, Chubb Insurance acudió ante el Tribunal Supremo, el cual declaró *No Ha Lugar* al recurso instado mediante *Resolución* de 9 de abril de 2021.

Chana Ben Tolila Uzón, et al., v. Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers, et al., querella núm.: C-SAN-2019-0004714. A esos efectos, el Tribunal ordena la paralización de los procedimientos, por el término de seis meses o hasta que DACO emita una Resolución sobre los asuntos ante su consideración.⁴

Posteriormente, y tras varios trámites procesales que no son necesarios pormenorizar, el 29 de julio de 2022, Chubb Insurance presentó *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Parte Indispensable*. Por virtud de esta, alegó que los Recurridos han omitido incluir en la demanda a todos los asegurados nombrados en la Póliza de Seguro. En específico, arguyó que en la Póliza de Seguro se designaron como asegurados a todos los dueños individuales de cada apartamento del Condominio ESJ Towers, y que estos no comparecieron como parte en el pleito. Esbozaron, además, que debido a la falta de parte indispensable el foro primario no puede dictar un decreto final sin lesionar y afectar sus derechos. En consecuencia, solicitó la desestimación del caso por falta de parte indispensable.⁵

En respuesta, el 11 de octubre de 2022, los Recurridos presentaron *Oposición A “Moción Solicitando Desestimación Por Falta De Parte Indispensable” Presentada Por Chubb* en la cual alegaron que los dueños residenciales, vacacionales o partes con interés de intervalos de uso del Condominio ESJ Towers, estaban representados por el Consejo de Titulares. Asimismo, arguyeron que el Consejo de Titulares incluye a todos los dueños de las unidades que componen ESJ Towers. También, enfatizaron que es innecesario la comparecencia de forma independiente de cada uno de los dueños de las unidades, debido a que resulta oneroso. En vista de lo anterior, solicitaron que se declare *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación presentada por el Peticionario.⁶

⁴ FOOTNOTE: Orden de Paralización del TPI.

⁵ Véase Apéndice del Recurso, págs. 259-1428.

⁶ Véase Apéndice del Recurso, págs. 1429-1581.

Evaluated los planteamientos de cada parte, el 17 de noviembre de 2022, y notificada del 28 de diciembre de 2022, el foro primario emitió la *Resolución* recurrida en la cual declaró *No Ha Lugar la Moción Solicitando Desestimación por Falta de Parte Indispensable*. En lo pertinente, determinó lo siguiente:

El Consejo de Titulares del Condominio ESJ TOWERS engloba a todos los dueños de todas las unidades que componen a ESJ TOWERS. El titular de una unidad esté sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal o a la Ley Hotelera, sea vacacional, tenga múltiples dueños o se trate de una parte con interés de intervalo, es miembro del Consejo de Titulares.⁷

Inconforme, el 27 de enero de 2023, el Peticionario acudió ante esta Curia, y esbozó los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL A QUO AL NO DETERMINAR QUE CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LA PÓLIZA, LOS DUEÑOS DE LAS UNIDADES QUE COMPONEN EL CONDOMINIO ESJ TOWERS SON ASEGURADOS NOMBRADOS INDISPENSABLES PARA RESOLVER LAS RECLAMACIONES ANTE SU CONSIDERACIÓN.

ERRÓ EL TRIBUNAL A QUO AL DETERMINAR QUE, CON RESPECTO A ESTA RECLAMACIÓN, EL CONSEJO DE TITULARES ENGLOBA A TODOS LOS DUEÑOS DE TODAS LAS UNIDADES QUE COMPONEN EL CONDOMINIO ESJ TOWERS A PESAR DE QUE LA PÓLIZA NO ES UNA PÓLIZA DE CONSEJOS DE TITULARES O DE ASOCIACIONES DE RESIDENTES.

El 13 de febrero de 2023, los Recurridos comparecieron mediante *Oposición a Expedición de Certiorari*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes en el caso de epígrafe, y tras un detenido estudio del expediente, pasamos a resolver.

II.

A. *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

⁷ Véase Apéndice del Recurso, pág. 1599.

determinaciones de un foro inferior”. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR ___ (2023); 2023 TSPR 46, resuelto el 12 de abril de 2023; *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de (1) una resolución u orden sobre remedios provisionales o *injunction* o (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 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.* De igual manera, puede revisarse “cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. *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. *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. *Torres González v. Zaragoza Meléndez, supra; 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. No obstante, “[a]l 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.

B. Falta de Parte Indispensable

Se considera parte indispensable aquella que tenga “un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia . . .”. 32 LPRA Ap. V, R. 16.1. Esta es una parte “cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto . . . sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos”. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010) (Citas omitidas). Por virtud de ello, “si no está presente en el litigio se trasgrede el debido proceso de ley del ausente. Ante la ausencia de una parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción . . .”. *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, 203 DPR 462, 479 (2019) (Escolios omitidos). Por lo tanto:

[C]onstituye un planteamiento tan relevante y vital que puede presentarse en cualquier momento, es decir, se puede presentar por primera vez en apelación e, incluso, un tribunal apelativo puede suscitarlo sua sponte, ya que en ausencia de parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción. Además, la omisión de traer a una parte indispensable al pleito constituye una violación al debido proceso de ley que la cobija. *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005) (Citas omitidas).

Esto quiere decir que “la sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable es nula”. *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*, pág. 550 (Énfasis suprimido). Cuando esté “ausente una parte indispensable, debe desestimarse la acción. Sin embargo, dicha desestimación no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos ni, por ende, de cosa juzgada”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 224 (2007).

III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, resolvemos que no se han producido las circunstancias que exijan nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Al amparo de los criterios que guían nuestra discreción no intervendremos en la determinación recurrida, pues el Peticionario no ha demostrado que el foro *a quo* se excedió en el ejercicio de su discreción o se equivocó en la interpretación del derecho, que justifique nuestra intervención. Tampoco constató que, el abstenernos de interferir en la determinación recurrida, constituiría un fracaso irremediable de la justicia en esta etapa de los procesos, de manera que estemos llamados a ejercer nuestra función revisora. Por virtud de lo anterior, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **DENEGAMOS** expedir el 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