

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE CAGUAS**

**CONSEJO DE TITULARES DEL
CONDominio VALLE SANTA CECILIA
DEMANDANTE**

Vs.

**TRIPLE-S PROPIEDAD, INC., ABC
ADJUSTERS, XYZ CORP; JANE DOE;
JOHN DOE**

DEMANDADOS

CASO NÚM CG2019CV03554

SALA: 704

SOBRE:

**INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO, DAÑOS Y
PERJUICIOS**

RESOLUCIÓN

Nos corresponde determinar si procede la solicitud de la parte demandada, Triple S Propiedad, Inc. (en adelante, Triple S) a los efectos de decretar la paralización del procedimiento de *appraisal* instado por el Consejo de Titulares del Condominio Valle Santa Cecilia (en adelante, parte demandante) el 28 de agosto de 2019.

Breve recuento procesal

El 19 de septiembre de 2019, la parte demandante presentó la demanda de epígrafe contra Triple S. En síntesis, la parte demandante alegó que Triple-S emitió la Póliza Número 30-CP-81084682-1 del tipo “*Residential Condominium*” con periodo de póliza del 22 de mayo de 2017 al 22 de mayo de 2018 a favor de Condominio Valle Santa Cecilia con respecto a la propiedad localizada en Tomás de Castro Ward, Espíritu Santo Street, Caguas, PR 00725 y que, ante los daños ocasionados por el paso del Huracán María en Puerto Rico, el 2 de octubre de 2017, la parte demandante presentó un aviso de pérdida ante Triple-S por los daños sufridos en la propiedad asegurada, a la cual se le asignó el número de reclamación 1352969. Sostuvo que el 20 de junio de 2018, la parte demandante le notificó a Triple-S un estimado de pérdidas de \$2,153,366.83, preparado por su ajustador público, Caribbean Adjusters International. La parte demandante alegó que Triple S se ha negado a concluir la reclamación de la parte demandante que está cubierta

bajo la póliza de seguro correspondiente. Alegó, además, que Triple S subvaloró los daños reclamados y que excluyó ciertos daños para pagar menos de lo que está obligada a pagar conforme a la póliza de seguro emitida a su favor. Sostuvo, también, que Triple S ha actuado negligentemente al dilatar el proceso de resolución final de la reclamación de la parte demandante, violentando así el cumplimiento de los términos legales para la resolución de reclamaciones establecidos, tanto en la correspondiente póliza, como en el Código de Seguros. Por lo anterior, la parte demandante solicitó que declaremos que la póliza ofrece cubierta para las pérdidas sufridas como consecuencia del Huracán María, según reclamadas por dicha parte, para un total de \$2,000,000.00; que determinemos que Triple-S incumplió con la póliza, al dilatar indebidamente la reclamación cuando la póliza incluía cubierta por los daños reclamados;; que determinemos que Triple-S está obligada al cumplimiento específico con lo pactado en la póliza; que le ordenemos a Triple-S a pagar una suma no menor de \$2,000,000.00 en concepto de los daños sufridos por el paso del Huracán María incluidos en la reclamación; que determinemos que Triple S le ha causado significativos daños y perjuicios a la parte demandante; que determinemos que la Triple-S actuó de forma temeraria, contumaz, con mala fe y en abierto desdén por lo preceptuado la póliza; que permitamos que se excedan de los límites de la Póliza por la conducta temeraria y de mala fe de Triple S; que le ordenemos a Triple S pagarle una suma no menor de \$500,000.00 por concepto de daños y perjuicios por su incumplimiento contractual, más honorarios de abogado por temeridad.

El 6 de noviembre de 2019, Triple-S presentó su *Contestación a Demanda y Reconvencción*. En síntesis, Triple S aceptó ciertas alegaciones, negó otras, así como también alegó que negó cubierta para la reclamación 1352969 al amparo de dichas falsas representaciones y fraude, las cuales son atribuibles a la parte demandada conforme derecho de seguros y su jurisprudencia. Triple S sostuvo, además, que las actuaciones de la parte demandante, al presentar un nuevo estimado de \$21,834,855.55, a través de *Municipal Claims Management Services, Inc.* ("MCMS") y Enrique "Henry" Rodríguez ("Rodríguez"), constituyen fraude y falsas representaciones bajo el Código de Seguros.

Triple S alegó que investigó e inspeccionó la propiedad y estimó los daños en \$623,349.35, y ajustó las alegadas pérdidas de la parte demandante de conformidad con los términos y condiciones de la póliza. En su Reconvención, Triple S requiere que dictemos Sentencia Declaratoria estableciendo que la cubierta emitida por Triple-S a la parte demandante al amparo de la póliza de seguro número 30-CP- 81084682-1, es nula en su totalidad por fraude y/o falsas representaciones atribuibles a dicha parte. Además, que declaremos (1) los derechos que tiene un asegurador y su representación legal a participar en todo el proceso de “*appraisal*” - incluyendo la selección del árbitro, reuniones, inspecciones, acceso a información, documentos y comunicaciones intercambiados y sometidos, (2) los límites que tiene un tasador “*appraiser*” de tomar decisiones sin el consentimiento de las partes involucradas, y (3) el estado de derecho en torno a la confidencialidad y privilegio del proceso, confidencialidad que no se extiende a las propias partes del proceso, la sumisión de nuevas reclamaciones nunca sometidas previamente al asegurador, el pago de honorarios del árbitro por un tasador “*appraiser*” de su propio pecunio, y el cobro de honorarios del árbitro por adelantado.

El 15 de noviembre de 2019, la parte demandante presentó *Moción Solicitando Desestimación Hasta que se Agoten los Remedios Administrativos ante el Panel de Tasadores y en Solicitud de Remedios*. En síntesis, la parte demandante expuso que presentó la demanda de epígrafe para preservar su derecho a demandar y evitar que la parte demandada levantara la defensa de prescripción. Así las cosas, la parte demandante solicita que se ordene la paralización temporal del presente pleito hasta tanto se agote el remedio ante el Panel de Tasadores. En la alternativa, nos solicita que desestimemos la Reconvención presentada por Triple S, al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil.

El 19 de noviembre de 2019, Triple S presentó *Moción Informativa y Reiterando Solicitud de Orden de Paralización del Proceso de Appraisal* mediante la cual reiteró su solicitud ya que sostuvo que toda vez que ni Triple-S ni sus abogados fueron informados del intento de continuar el proceso de “*appraisal*” por la parte demandante, habían

atropellados sus derechos constitucionales de debido proceso, la desacertada confidencialidad y privilegio frente a un parte del proceso de "appraisal" y el incumplimiento con las disposiciones del Código de Seguros.

El 25 de noviembre de 2019, Triple S presentó *Réplica y Moción Informativa Suplementaria* mediante la cual reiteró su solicitud a los efectos que dictemos una orden de paralización del proceso de "appraisal" de la reclamación 1352969 toda vez que, según sostiene, la intervención de Taylor en este pleito demuestra su falta de imparcialidad.

El 2 de diciembre de 2019, la parte demandante presentó *Moción en Cumplimiento Con Órdenes, Réplica a Mociones de Triple-S, Reiterando Solicitud de Desestimación hasta que se agoten los remedios y otros* mediante la cual sostuvo que debemos abstenernos de intervenir con el proceso de tasación de daños hasta tanto el Panel de Tasadores concluya sus trabajos y rinda su informe final que, de conformidad con la Ley 242 del año 2018.

El 2 de diciembre de 2019, Triple S presentó *Oposición A Moción Solicitando Desestimación* mediante la cual solicitó, en síntesis, que declaremos No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por la parte demandante y reiteró su solicitud de paralización del proceso de "appraisal". Reiteró que la Reconvención encausa una reclamación de fraude y falsas representaciones que, de ser avaladas, conllevarían la denegación de la reclamación de seguros de la parte demandante, y la exoneración total de Triple-S. Argumenta, además, que en este caso no procede agotar los remedios administrativos porque (1) dichos remedios son desconocidos e inadecuados, (2) requerir el agotamiento resultaría en un daño irreparable a Triple-S, (3) en el balance de intereses no se justifica agotar dichos remedios, (4) Triple-S ha alegado la violación sustancial de sus derechos constitucionales, (5) este es un caso claro de falta de jurisdicción del panel así como (6) un asunto estrictamente de derecho, por lo que es innecesaria la pericia administrativa. Triple-S intentó, reiteradamente pero infructuosamente, de atender los asuntos directamente con los miembros del panel de *appraisal*.

El 13 de diciembre de 2019, Triple S presentó *Breve Réplica a Moción en Cumplimiento de Orden de la Parte Demandante* mediante la cual reiteró su solicitud de paralizar el proceso de “*Appraisal*”

El 13 de diciembre de 2019, la parte demandante *Moción en Réplica a Moción de Triple S, Informativa y Reiterada Solicitud de que se Concluya el Proceso por el Panel de Tasación* mediante la cual nos solicita que nos abstengamos de intervenir hasta que se concluya el proceso de tasación ya comenzado.

El 16 de diciembre de 2019, se celebró vista para la discusión de las mociones presentadas, compareció la Lcda. Alma Durán Nieves en representación de la parte demandante, el Lcdo. Néstor D. Galarza Díaz y el Lcdo. Ian Carbajal Zarabozo, en representación de Triple S y el Lcdo. Ramón Rosario Cortés en representación en representación de Theodore James Taylor, parte con interés sin someterse a la jurisdicción.

DERECHO APLICABLE

A los fines de mejorar la respuesta de la industria de seguros a la población asegurada, la asamblea legislativa de puerto Rico aprobó la Ley Núm. 242 del 27 de noviembre de 2018, enmendó los Artículos 11.150, 11.190 y añadió un nuevo Artículo 9.301 a la Ley Núm. 77 de 1957, Código de Seguros de Puerto Rico”; así también enmendó el Artículo 5.005 de la Ley Núm. 201 de 2003, Ley de la Judicatura de Puerto Rico. La Exposición de Motivos de la referida ley explica que, como parte de la política pública del estado, con el fin de establecer herramientas legales adicionales que posibiliten una mejor respuesta de la industria de seguros a la población asegurada y contar con una industria mejor capacitada para manejar las reclamaciones pendientes y afrontar futuros eventos catastróficos. Ante 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, la Ley 242 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. Así también, la Exposición de Motivos señala que el propósito de la ley es codificar qué protecciones a los consumidores que el derecho común provee y adoptar iniciativas innovadoras, en busca de una rápida y mejor respuesta de la industria de seguros para las víctimas de los huracanes Irma y María y en caso de ocurrir una futura catástrofe natural.

La Ley 242 del año 2018, *supra*, en su Sección 2 dispone:

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 11.150 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, mejor conocida como “Código de Seguros de Puerto Rico”, para que se lea como sigue:

“Artículo 11.150.- Contenido adicional

(1) Una póliza podrá contener disposiciones adicionales que no sean incompatibles con este Código, y que fueren:

(a) ...

(b) ...

(2) ...

(3) Toda póliza de seguros de propiedad, en la línea de negocios comercial o personal, deberá contener una estipulación o cláusula que disponga para la resolución de disputas relacionadas con el valor de la pérdida o daños en una reclamación a base del proceso de “*appraisal*”. Ello, a opción del asegurado y sin que limite la facultad del asegurado de acudir a los tribunales o algún foro administrativo directamente. A los efectos de lograr mayor uniformidad, se entenderá que el asegurador cumple con este requisito cuando la póliza contenga el lenguaje de la cláusula de “*appraisal*” dispuesto en el formulario de póliza establecida por el “Insurance Services Offices, Inc. (ISO)”, de ser dicho asegurador miembro de esa organización, o las guías promulgadas por la NAIC, de conformidad con lo dispuesto en el inciso (3) del Artículo 11.190 de este Código.”

Por su parte la Sección 3 de la Ley 242 del año 20148, *supra*, señala:

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 11.190 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, mejor conocida como “Código de Seguros de Puerto Rico”, para que se lea como sigue:

“Artículo 11.190.- Limitación de acciones sobre pólizas; jurisdicción

(1) Ninguna póliza entregada o expedida para entrega en Puerto Rico, que cubra un objeto de seguro residente, localizado o a ejecutarse en Puerto Rico, contendrá ninguna condición, estipulación o acuerdo:

(a)...

(b) ...

(c) ...

(d)...

(2) Cualquier cláusula o estipulación en un contrato o póliza de seguro que establezca condiciones al asegurado para entablar una acción judicial contra el asegurador para hacer valer sus derechos bajo la póliza en los tribunales, para limitar el periodo de tiempo para hacerlo por un término menor de un (1) año, será nula, sin que tal nulidad afecte la validez de las demás disposiciones de la póliza o contrato.

(3) Siempre que no suplante o constituya una renuncia del derecho del asegurado a iniciar una acción judicial en los tribunales, se considerará válida una estipulación o cláusula de valoración “*appraisal*” contenida en pólizas de seguros de propiedad en la línea comercial o personal, que disponga que cualquiera de las partes podrá solicitar por escrito someter ante un árbitro imparcial y competente la resolución de disputas, en torno a la valoración de daños o pérdida en una reclamación en que el asegurador haya aceptado que está cubierta.

La Carta Normativa Núm. CN-2019-248-D, del 20 de marzo de 2019, emitida por la Oficina del Comisionado de Seguros estableció las guías que regirán el proceso de *appraisal* para la resolución de conflictos sobre la valorización de daños o pérdidas en una reclamación surgida de una póliza de seguros de propiedad comercial o personal, además, establece los criterios de idoneidad y competencia de las personas que actúen como árbitros en dicho proceso.

DESESTIMACIÓN

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece los fundamentos por los que una parte puede solicitar la desestimación de una demanda presentada en su

contra, a saber: falta de jurisdicción sobre la materia o la persona, insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento, dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio o dejar de acumular una parte indispensable. La moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, “es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra.” *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008).

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, *supra*, los tribunales deberán tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas” y, “tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más favorable posible para la parte demandante.” *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, págs. 428-429. Es decir, “al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante.” *Colón Rivera v. Secretario*, et al, 189 DPR 1033, 1049 (2013). Es decir, “al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante.” *Colón Rivera v. Secretario*, et al, 189 DPR 1033, 1049 (2013).

DISCUSIÓN

Triple-S nos solicita que ordenemos la paralización del proceso de *appraisal* al sostener que en su Reconvención está solicitando que determinemos que la parte demandante ha incurrido en fraude y falsas representaciones que anulan la cubierta de su reclamación. haber el asegurado incumplido con estas condiciones, la cubierta de Propiedad Comercial queda invalidada en su totalidad por sus propios términos.

La parte demandante se opone a que ordenemos el procedimiento de *appraisal* y nos solicita, a su vez, que desestimemos la Reconvención presentada por Triple S. En la

alternativa, que paralicemos el caso ante nos, hasta que concluya el procedimiento de *appraisal*.

En el caso ante nuestra consideración, no existe controversia en cuanto a que el 28 de agosto de 2019, la parte demandante solicitó el procedimiento de *appraisal*, conforme lo dispuesto en la Ley 242-2018 y en la Carta Normativa Núm. CN-2019-248-D. El 13 de septiembre de 2019, Triple-S notificó su tasador para el proceso de "*appraisal*". El 16 y 26 de septiembre de 2019, los tasadores nombrados por la parte demandante y Triple S firmaron el nombramiento del Árbitro.

Habiendo sido iniciado el procedimiento de *appraisal*, el 19 de septiembre de 2019, la parte demandante presentó la demanda ante nuestra consideración.

Resolvemos que, de conformidad con la Ley 242-2018 y en la Carta Normativa Núm. CN-2019-248-D, el proceso de *appraisal* ya iniciado no procede paralizarlo mediante Orden de este Tribunal.

Evaluada las posiciones de ambas partes, se declara **NO HA LUGAR** la *Moción Solicitando Orden de Paralización del Proceso de "Appraisal"* presentada por Triple S.

A la *Moción Solicitando Desestimación Hasta que se agoten los Remedios Administrativos ante el Panel de Tasadores y en Solicitud de Remedios*, resolvemos lo siguiente: **NO HA LUGAR**.

Se les ordena a las partes iniciar el descubrimiento de prueba. Se señala la **Conferencia Inicial** para el 5 de marzo de 2020 a las 9:00 A.M.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En Caguas, Puerto Rico, 18 de diciembre de 2019.

**f/VIVIANA J. TORRES REYES
JUEZ SUPERIOR**