

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

CONSEJO DE  
TITULARES DEL  
CONDominio UNIÓN  
NORTE

Recurrida

V.

TRIPLE-S PROPIEDAD,  
INC

Recurrente

KLAN202201076

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia  
Sala Superior de  
San Juan

Caso Núm.:  
SJ2021CV05711

Sobre:  
Seguros-  
Incumplimiento  
Aseguradoras  
Huracanes Irma-  
Maria

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

Marrero Guerrero, Juez Ponente

**SENTENCIA**

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

Comparece Triple-S Propiedad, Inc. (en adelante, la “recurrente” o “TSP”), y nos solicita la revisión de una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, “TPI”) del 29 de noviembre de 2022, notificada el mismo día. En dicho dictamen, el foro primario, acorde con lo dispuesto en una Resolución pronunciada y notificada en esa misma fecha, en la cual declaró con lugar la solicitud de la parte demandante, aquí recurrida, a los fines de referir la controversia sobre daños al proceso de “*appraisal*” al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm. 242 del 27 de noviembre de 2018 (Ley Núm. 242-2018), decretó el archivo del caso para propósitos estadísticos, sin perjuicio, reservando expresamente su jurisdicción para decretar la reapertura del mismo si cualquiera de las partes acudía ante dicho foro solicitando la continuación de los procedimientos.

Transcurrido el término concedido a la parte recurrida, sin que esta presentase su posición, resolvemos.

Se adelanta, por los fundamentos que exponremos a continuación, la confirmación de la Sentencia apelada.

-I-

El 7 de septiembre de 2022, el Consejo de Titulares del Condominio Unión Norte (en adelante, la “recurrida” o “Consejo de Titulares”) instó demanda contra TSP alegando incumplimiento de contrato por dicha parte<sup>1</sup> ante el ajuste realizado por la aseguradora sobre la valoración de los daños causados por el huracán María. Según el Consejo de Titulares, la valoración realizada por la compañía contratada por ellos, Century Adjustment, ascendía a la suma de \$1,328,048.30<sup>2</sup>. El ajuste hecho por TSP redujo dicha cantidad a \$738.74<sup>3</sup>. En esencia el Consejo de Titulares alega que TSP ha incumplido sus obligaciones al hacerle una oferta de pago sustancialmente menor a la que tiene derecho a reclamar.

Por su parte TSP, en su contestación a la demanda, alegó que los términos de la póliza de seguro no proveen cubierta para todas las pérdidas y daños reclamados, que la demandante reclama daños que no son producto del huracán María, que TSP investigó y/o ajustó la reclamación diligentemente y cumplió cabalmente con las disposiciones del Código de Seguros e Puerto Rico y con sus obligaciones bajo la póliza<sup>4</sup>.

Luego de varios tramites procesales relacionados al descubrimiento de prueba, el 7 de septiembre de 2022 el Consejo de Titulares presentó *Moción Solicitando Autorización para Referir Controversia Sobre los Daños al Proceso de “Appraisal” Establecido por la Ley 242*<sup>5</sup>. En apretada síntesis, solicitó que la controversia sobre la reclamación fuese referida al procedimiento de *appraisal*, conforme lo establece la Ley Núm. 242-2018. Asimismo, solicitó la

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice de la Apelación, a la pág. 4.

<sup>2</sup> *Id.*, a la pág. 3.

<sup>3</sup> *Id.*, a la pág. 4.

<sup>4</sup> *Id.*, a la pág. 27.

<sup>5</sup> *Id.*, a la pág. 76.

paralización de los procedimientos mientras se llevaba a cabo el referido procedimiento de valoración de los daños. Añadió que el caso estaba listo para referirse al referido trámite de *appraisal*, por lo cual cualquier oposición de parte de la aseguradora sería inoficiosa<sup>6</sup>.

El 11 de octubre de 2022, TSP presentó *Oposición a Moción solicitando autorización para referir controversia de daños al proceso de appraisal [...]*, por entender que el procedimiento solicitado no era de aplicación al caso de epígrafe. Señaló que el Consejo de Titulares no colocó al TPI en posición de evaluar si el caso cumple con las condiciones previas que deben estar presentes para solicitar la resolución de conflictos mediante proceso de *appraisal*. Así pues, sostuvo que el demandante no indicó si se reconoció cubierta, ni si las controversias entre las partes giraban en torno a la cuantía de daños reclamados, o sobre la cubierta de la póliza. Concluyó que las controversias de cubierta están excluidas del procedimiento de *appraisal*<sup>7</sup>.

El 31 de octubre de 2022, el Consejo de Titulares presentó *Replica a Oposición a Moción [...]*. Argumentó que, en su oposición, TSP omitió que en la *Demanda* se establece que la aseguradora reconoció cubierta. Concluyó que, si existe controversia sobre alguna de las partidas y la cubierta de póliza, esto de ninguna manera limita el proceso de *appraisal*<sup>8</sup>.

El TPI, en su Resolución del 29 de noviembre de 2022 señaló que la Ley Núm. 242-2018 solamente tiene efectos procesales y no tiene efecto sobre las disposiciones contractuales entre las partes de un contrato de seguro<sup>9</sup>. Por tanto, argumentó que la disponibilidad del mecanismo de *appraisal* no prejuzga ni afecta la precedencia de

---

<sup>6</sup> *Id.*, a la pág. 103-104.

<sup>7</sup> *Id.*, a la pág. 104.

<sup>8</sup> *Id.*

<sup>9</sup> *Id.*, a la pág. 105.

una reclamación. Además, discutió en su análisis los requisitos que deben estar presentes para que proceda el referido al procedimiento de *appraisal*, según lo establece la Carta Normativa CN-2019-248-D, emitida por la Oficina del Comisionado de Seguros, el 20 de marzo de 2019. El TPI determinó que procedía que el caso fuese referido al proceso de *appraisal* para garantizar una tramitación oportuna de la reclamación por entender que TSP, al investigar y ajustar la reclamación en el valor de \$738.74, reconoció cubierta<sup>10</sup>. Como se indicara previamente, lo dispuesto en dicha Resolución se incorporó por referencia y motivó la Sentencia emitida finalmente por el TPI.

Inconforme, el 29 de diciembre de 2022 la recurrente presentó el presente recurso solicitándonos que revisemos la Sentencia del TPI y determinemos que el caso no cumple con los requisitos para llevar a cabo un proceso de valoración conforme a la Carta Normativa CN-2019-248-D, toda vez que existen controversias de cubierta<sup>11</sup>. En particular, TSP formuló los siguientes errores:

**PRIMER ERROR:**

**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.**

**SEGUNDO ERROR:**

**ERRÓ EL TPI AL AUTORIZAR EL REFERIMIENTO DEL CASO AL PROCEDIMIENTO DE APPRAISAL SIN TENER ANTE SI EVIDENCIA ACREDITATIVA DE QUE EL CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO HUBIESE APROBADO TAL SOLICITUD DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Sostiene TSP que el asegurado, demandante y aquí recurrido, tenía una obligación de especificar con exactitud cuales son las partidas sobre las cuales no existen controversias de cubierta y únicamente existe controversia sobre su valoración. Argumentó que es exclusivamente sobre esas partidas sobre las cuales procedía

---

<sup>10</sup> *Id.*, a la pág. 108.

<sup>11</sup> Véase *Apelación*, a la pág. 15.

referir el caso al procedimiento de *appraisal*, luego de que el TPI pasara juicio sobre las controversias de cubierta. Concluye que el TPI debió retener jurisdicción sobre el caso y resolver controversias de cobertura como cuestión de umbral, antes de referir al proceso de *appraisal*<sup>12</sup>.

En cuanto al segundo error, TSP argumenta que no se ha demostrado que el Consejo de Titulares haya solicitado referir el caso al proceso de *appraisal*, por lo que la parte recurrida no puso al TPI en condición de determinar si se cumplió con los requisitos de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>13</sup>. Este argumento se trae por primera vez ante este foro, como un señalamiento de error en la apelación. El TPI no pasó juicio sobre los méritos de estas alegaciones.

**-II-**

**-A-**

El 27 de noviembre de 2018 la Asamblea Legislativa de Puerto Rico aprobó la Ley Núm. 242-2018<sup>14</sup> para mejorar la respuesta de la industria de seguros a la población asegurada. Particularmente, la Ley Núm. 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**.<sup>15</sup> 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 Núm. 242-2018:

“Una de las inquietudes expuestas en la cumbre es la dilación en el pago de las reclamaciones, producto

<sup>12</sup> *Id.*, a la pág. 11.

<sup>13</sup> *Id.*, a la pág. 13.

<sup>14</sup> 26 LPRA § 101.

<sup>15</sup> 26 LPRA §1115.

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”. *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 242 del 27 de noviembre de 2018.

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. Dicho proceso **no limita el acceso a la justicia del asegurado, sino que le otorga como opción un método alternativo e impone, de ser seleccionado por el asegurado, la obligación a la aseguradora de participar del proceso de *Appraisal***.<sup>16</sup> Este es un mecanismo “para resolver desacuerdos exclusivamente relacionados con el valor de una pérdida o daños en una o más partidas de la reclamación en pólizas de seguros de propiedad en la línea comercial o personal”<sup>17</sup>.

Según se ha resuelto por el Tribunal Supremo, la Ley Núm. 242-2018 tiene efectos únicamente procesales, por lo que “[n]o hace ni más o menos probable la posibilidad de que un asegurado

---

<sup>16</sup> 26 LPRa §1115 (3).

<sup>17</sup> 26 LPRa §1119.

**advenga exitoso en su reclamación. Tampoco crea, modifica o elimina derecho alguno del asegurado o la aseguradora.”** Consejo de Titulares del Condominio Acquamarina et al. v. Triple-S Propiedad, Inc., 2022 TSPR 103, 210 DPR \_\_\_\_ (2022).

**-B-**

El Artículo 11.190 (3) de la Ley Núm. 242-2018 le concede al Comisionado de Seguros la facultad de regular el procedimiento de *Appraisal*<sup>18</sup>. Amparado en esta facultad, el Comisionado de Seguros emitió unas guías, contenidas en la Carta Normativa CN-2019-248-D, la cual establece los requisitos que deben estar presentes para llevar a cabo un proceso de valoración, a saber:

1. Debe haber una reclamación presentada ante el asegurador.
2. **El asegurador debe haber reconocido cubierta y efectuado una oferta de pago por los daños o pérdida reclamada.**
3. Exista una disputa entre el asegurador y el asegurado relacionada con el valor de la pérdida o daños en una o más partidas de la reclamación, que surge de una póliza de seguros de propiedad comercial o personal.
4. No se haya iniciado un proceso de litigación ante los Tribunales de Justicia sobre la reclamación. **De haberse iniciado un procedimiento judicial, será necesario que el Tribunal, ya sea por iniciativa propia o a solicitud de alguna de las partes, autorice referir la controversia sobre el valor de la pérdida o daños al proceso de “appraisal”.** Énfasis nuestro.

De ser petitionado el proceso de *appraisal* por el asegurado, y estén presentes estos elementos, el asegurador vendrá obligado a participar del proceso.

**-C-**

Como norma general, no debemos intervenir con las determinaciones de los foros primarios, excepto se demuestre que en las mismas 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.

---

<sup>18</sup> 26 LPRA §1119.

**-III-**

En cuanto al primer error, TPS argumenta que el TPI debió haber atendido las controversias sobre cubierta de póliza, **antes** de acceder a referir el caso al procedimiento de *appraisal*. Para sustentar su argumento, TPS insiste en que no estuvo presente uno de los requisitos establecidos por la Carta Normativa CN-2019-248-D para llevar a cabo un proceso de valoración, por lo que, a su juicio, erró el TPI el declarar Ha Lugar *Moción Solicitando Autorización para Referir Controversia Sobre los Daños al Proceso de “Appraisal” Establecido por la Ley 242* interpuesta por el Consejo de Titulares.

En sus respectivas argumentaciones las partes citan el caso de *Consejo de Titulares del Condominio Torres de San Miguel v. Seguros Inc.*, KLCE202000763, Sentencia emitida por un Panel de este Tribunal el 29 de enero de 2021, en cuanto al aspecto de la procedencia del procedimiento de *appraisal* en este caso. De entrada, aclaramos que, si bien es cierto que la controversia sobre la cual gira dicho caso era sobre la retroactividad de la Ley Núm. 242-2018, asunto ya resuelto por nuestro Tribunal Supremo en *Consejo de Titulares del Condominio Acquamarina et al. v. Triple-S Propiedad, Inc.*, *supra*, este Foro sí hizo pronunciamientos sobre la controversia ante nos. En lo pertinente, un Panel de este Tribunal, por voz del Juez Vizcarrondo Irizarry, explicó que el procedimiento de *appraisal*

“se limita a la determinación de la cantidad o la valoración de los daños, no si estos proceden en derecho. Es decir, el procedimiento dispuesto por el estatuto, y lo que de este resulte, **de ninguna manera establecerá o tendrá el efecto de adjudicar la procedencia de la reclamación y su posterior pago, sino que, la referida tarea queda pendiente a ser resuelta por el foro correspondiente.** De manera que, la interpretación del contrato de seguro en cuestión, de sus limitaciones, exclusiones, términos y demás condiciones y la incidencia de estos en el pago de los daños reclamados, **será adjudicado por el tribunal en su día, emitiéndose el dictamen que corresponda.** *Énfasis nuestro.*



Dicha determinación fue hecha en el contexto de una aseguradora solicitando revisión de la determinación del TPI de haber autorizado el procedimiento de *appraisal*, habiéndose ya instado un procedimiento judicial. En ese sentido entendemos que la determinación del TPI en la Sentencia aquí apelada es conforme a lo que ya este foro ha resuelto.

En su Resolución del 29 de noviembre de 2022, ratificada ese mismo día mediante la Sentencia apelada en este caso, el TPI atiende con claridad el asunto del cumplimiento con los requisitos para llevar a cabo el procedimiento de *appraisal*, al amparo de la Ley Núm. 242-2018. Sobre el requisito en controversia, a saber, que “el asegurador debe haber reconocido cubierta y efectuado una oferta de pago por los daños o pérdida reclamada”, el TPI entendió que TSP reconoció cubierta. A esos efectos, determinó que TSP investigó y ajustó la reclamación en \$738.74, luego de los deducibles correspondientes. Por lo cual, según determinado por el TPI, **en ese momento TSP debió haber reconocido cubierta** ya que resulta improbable que una reclamación sea ajustada sin que, en primer lugar, la aseguradora reconozca la existencia de la cubierta<sup>19</sup>. Asimismo, se enfatizó que, según resuelto por el Tribunal Supremo en *Consejo de Titulares del Condominio Acquamarina et al. v. Triple-S Propiedad, Inc., supra*, que la Ley Núm. 242-2018 solo tiene aspectos procesales.

Además, el TPI, en la Sentencia apelada, decretó el archivo del caso para propósitos estadísticos, **sin perjuicio**, reservando jurisdicción para decretar la reapertura en caso de que cualquiera de las partes acuda ante dicho foro solicitando la continuación de los procedimientos. De esta manera queda patentemente claro que **TSP tendrá la oportunidad de que el tribunal atienda el asunto**

---

<sup>19</sup> Véase Apéndice de la Apelación, a la pág. 108.

**de la cubierta de póliza, y el alcance de la misma, una vez se establezca el justo valor de la reclamación mediante el procedimiento de *appraisal*.** Esto facilitará la eficiente resolución del caso. El ponerle fin a la controversia sobre el valor de la reclamación en cuestión sin duda permitirá que se pueda resolver el asunto de cubierta con más facilidad.

Sobre el segundo error, como mencionamos anteriormente, este argumento se trae por primera vez ante este foro, como un señalamiento de error en la apelación. El TPI no pasó juicio sobre los méritos estas alegaciones, por lo que no nos corresponde atenderlo. Además, TSP no tiene legitimación para levantar este asunto, toda vez que deberían ser los titulares quienes cuestionen la validez de los actos del Consejo de Titulares del que forman parte.

Evaluated 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 apelado. No encontramos que el TPI haya incurrido en abuso de su discreción, o incurrido en la aplicación errónea del derecho al declarar Ha Lugar la *Moción Solicitando Autorización para Referir Controversia Sobre los Daños al Proceso de “Appraisal” Establecido por la Ley 242* interpuesta por el Consejo de Titulares y, consiguientemente, haber dictado la Sentencia apelada.

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

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

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