

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

|                                                                                                                                                              |                      |                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>CONSEJO DE TITULARES<br/>DEL CONDOMINIO<br/>CONDADO LES COURS</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p> | <p>KLAN202100916</p> | <p>APELACIÓN<br/>procedente del<br/>Tribunal de<br/>Primera<br/>Instancia, Sala<br/>de San Juan</p> <p>Civil Núm.:<br/>SJ2020CV01673</p> <p>Código de<br/>Seguros; Huracán<br/>María;<br/>Incumplimiento de<br/>Contrato; Mala Fe</p> |
| <p>CONSEJO DE TITULARES<br/>DEL CONDOMINIO GRANADA</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>               | <p>KLAN202100917</p> | <p>Civil Núm.:<br/>SJ2020CV03102</p> <p>Código de<br/>Seguros; Huracán<br/>María;<br/>Incumplimiento de<br/>Contrato; Mala Fe</p>                                                                                                     |
| <p>CONSEJO DE TITULARES<br/>DEL CONDOMINIO TORRE<br/>DEL MAR</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>     | <p>KLAN202100918</p> | <p>Civil Núm.:<br/>SJ2020CV01671</p> <p>Código de<br/>Seguros; Huracán<br/>María;<br/>Incumplimiento de<br/>Contrato; Mala Fe</p>                                                                                                     |
| <p>CONSEJO DE TITULARES<br/>DEL CONDOMINIO GALERÍA<br/>FASE I</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>    | <p>KLAN202100919</p> | <p>Civil Núm.:<br/>SJ2020CV05202</p> <p>Código de<br/>Seguros; Huracán<br/>María;<br/>Incumplimiento de<br/>Contrato; Mala Fe</p>                                                                                                     |

|                                                                                                                                                            |                      |                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO LE RIVAGE</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>               | <p>KLAN202100920</p> | <p>Civil Núm.: SJ2019CV11780</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p> |
| <p>CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO BALCONES DE SANTA MARÍA</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p> | <p>KLAN202100921</p> | <p>Civil Núm.: SJ2019CV12775</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p> |
| <p>CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO PARQUE DE LA VISTA I</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>    | <p>KLAN202100922</p> | <p>Civil Núm.: SJ2019CV12756</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p> |
| <p>COUNCIL OF OWNERS OF CONDOMINIUM BORINQUEN TOWERS II</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>        | <p>KLAN202100923</p> | <p>Civil Núm.: SJ2019CV12143</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p> |
| <p>COUNCIL OF OWNERS OF BOSQUE REAL CONDOMINIUM</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>                | <p>KLAN202100924</p> | <p>Civil Núm.: SJ2020CV02999</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p> |
|                                                                                                                                                            |                      |                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                  |                      |                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO THE CROWNE PLAZA</p> <p><b>Apelados</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Apelantes</b></p>              | <p>CLAN202100925</p> | <p>Civil Núm.: SJ2019CV11883</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p>                                                                                  |
| <p>CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO BALCONES DE SANTA MARÍA</p> <p><b>Recurridos</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Peticionarios</b></p> | <p>KLCE202101380</p> | <p>CERTIORARI procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan</p> <p>Civil Núm.: SJ2019CV12775</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p> |
| <p>CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO LA ARBOLEDA</p> <p><b>Recurridos</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Peticionarios</b></p>             | <p>KLCE202101381</p> | <p>Civil Núm.: BY2020CV01945</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p>                                                                                  |
| <p>LUQUILLO MANORS CONDOMINIUM HOMEOWNERS</p> <p><b>Recurridos</b></p> <p>v.</p> <p>TRIPLE-S PROPIEDAD INC.</p> <p><b>Peticionarios</b></p>                      | <p>KLCE202101435</p> | <p>CERTIORARI procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo</p> <p>Civil Núm.: LU2019CV00247</p> <p>Código de Seguros; Huracán María; Incumplimiento de Contrato; Mala Fe</p>  |
| <p>Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.</p> <p>Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.</p>         |                      |                                                                                                                                                                                                |

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2021.

En los casos consolidados de referencia, Triple-S Propiedad (Triple-S) impugna los dictámenes emitidos por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo y San Juan (TPI)<sup>1</sup>, el 28 de octubre y 2 de noviembre de 2021, respectivamente. A través de estos, el TPI determinó que la aseguradora está obligada a someterse al proceso de arbitraje, según acordado con los diferentes Consejos de Titulares de los Condominios apelados-recurridos.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirman los dictámenes impugnados.

I.

Entre los meses de noviembre a diciembre de 2019 y febrero a septiembre de 2020, los Consejos de Titulares de los diferentes Condominios de epígrafe entablaron demandas sobre incumplimiento de contrato, violaciones al Código de Seguros y daños y perjuicios, en contra de Triple-S. Estas se relacionan a los daños causados en sus propiedades tras el paso del Huracán María por Puerto Rico el 20 de septiembre de 2017.

En apretada síntesis, los Consejos de Titulares de los Condominios adujeron que Triple-S no manejó adecuadamente el proceso de investigación y evaluación de daños, a tenor con la póliza de seguro aplicable. A su vez, argumentaron que la aseguradora, obstinada y maliciosamente, se negó a pagar los beneficios a los cuales tienen derecho, a pesar de los daños sustanciales sufridos en sus propiedades. Añadieron que Triple-S ignoró toda la evidencia disponible en apoyo a sus reclamaciones. Resaltaron que las propiedades concernidas no habían podido repararse en su

---

<sup>1</sup> Mediante *Resolución* emitida el 09 de diciembre de 2021 ordenamos la consolidación de los casos de epígrafe.

totalidad, toda vez que los fondos para las reparaciones fueron injustamente retenidos por Triple-S.

Así, a través de sus respectivas demandas, requirieron al foro primario que: 1) declarara que Triple-S quebrantó sus obligaciones contractuales bajo los términos y condiciones de la póliza; 2) declarara que Triple-S actuó de mala fe en conexión con sus obligaciones bajo los términos de la póliza y las provisiones del Código de Seguros; 3) condenara a Triple-S al pago de varias cantidades como compensación por los daños que sufrieron los distintos Condominios como resultado del paso del Huracán María, así como una suma adicional por los daños contractuales sufridos a consecuencia del incumplimiento de la aseguradora con el pago oportuno de las reclamaciones; 4) condenara a la aseguradora al pago de ciertas sumas por los daños producidos por el incumplimiento con la póliza y/o con el Código de Seguros; y 5) condenara a Triple-S al pago de los intereses aplicables a las mencionadas sumas reclamadas, al igual que al pago de una suma razonable en concepto de costas y honorarios de abogados.

Triple-S contestó las distintas demandas atañidas entre enero y noviembre de 2020. Aceptó varias alegaciones y negó otras. En síntesis, expuso que desempeñó su responsabilidad como aseguradora eficientemente. Adujo que no incumplió en el manejo de la reclamación de las demandas, ni con lo que establece el Código de Seguros de Puerto Rico y su reglamento. Entre otras cosas, alegó afirmativamente que en todo momento procedió de buena fe, con diligencia, cuidado ordinario y en fiel cumplimiento con las leyes, los reglamentos y las directrices aplicables. Destacó que cualquier tardanza en el ajuste de las reclamaciones fue justificada debido al alto volumen que recibió en un corto periodo de tiempo.

Triple-S también señaló que los daños alegados en las demandas eran excesivos, especulativos e infundados y estos fueron

sobreestimados, en violación al Código de Seguros y su Reglamento. Resaltó que, de haber sufrido daños, estos no fueron mitigados. Añadió que las reclamaciones carecían de hechos demostrativos suficientes que indicaran que cometió actos o prácticas desleales, y que las alegaciones no cumplían con el estándar de plausibilidad requerido en nuestro ordenamiento jurídico. En esencia, solicitó al Tribunal que declarara *no ha lugar* las demandas presentadas en su contra.

Tras varios incidentes procesales, durante abril y junio de 2021, los Consejos de Titulares de los Condominios y Triple-S instaron conjuntamente una *Moción Informativa sobre Posibilidad de Acuerdo de Arbitraje y Solicitud de Paralización de Depositiones*. En su comparecencia, avisaron al TPI que, luego de un tiempo de negociación, suscribieron un *Memorando de Entendimiento (MOU)*. Lo anterior, con el objetivo de ventilar todas las controversias del caso de epígrafe mediante un proceso de arbitraje final y firme que les permitiera ahorrar tiempo, dinero y esfuerzo, al tiempo que le aliviaba la carga de trabajo a los tribunales.

A su vez, las partes expresaron que para proceder con la firma del referido acuerdo requerían convocar una reunión extraordinaria de los distintos Consejos de Titulares de los Condominios para obtener el consentimiento de los asegurados. En vista de ello, les solicitaron al Tribunal que paralizara la toma de deposiciones por un término de 24 días laborables; sin perjuicio de que las partes pudieran continuar con el descubrimiento de prueba. El TPI accedió a lo solicitado.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> En su recurso, Triple-S menciona que, en otro caso relacionado al de autos, *Council of Owners of Altos del Escorial Condominium v. Triple S Propiedad, Inc.*, Civil Núm. CA2020CV01172, no surgía que el Tribunal hubiera acogido la solicitud de las partes de paralizar los procedimientos mientras evaluaban la posibilidad de llegar a un acuerdo de arbitraje. No obstante, tras revisar el expediente electrónico que surge del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), el 3 de noviembre de 2021, notificada el 5 del mismo mes y año, el foro primario emitió una *Resolución* mediante la cual declaró *Ha Lugar* la solicitud del Condominio para compeler el arbitraje acordado. Consecuentemente, ordenó la paralización de los procedimientos judiciales.

En lo pertinente, el 14 de julio de 2021 Triple-S, bajo una nueva representación legal, presentó una *Moción Informativa y Fijando Posición sobre Negociación para Posible Proceso de Arbitraje*. En esta, adujo que el MOU constituía un acuerdo preliminar mediante el cual las partes auscultarían la posibilidad de referir las controversias judiciales a un proceso alternativo de arbitraje. Añadió que, como este no se llevó a un pacto expreso y por escrito, en el cual se establecieran y especificaran en detalle todas las reglas, términos y demás pormenores, el mismo no era vinculante y ejecutable, del cual se derivara la obligación de arbitrar la controversia de epígrafe. Ante ello, sostuvo que procedía la continuación de los procedimientos judiciales pendientes.

En respuesta, el 19 de julio de 2021, cada uno de los Consejos de Titulares de los Condominios instó una *Urgente Moción para Compeler Arbitraje y Nombrar Árbitro y Solicitud de Sanciones por Temeridad*. Fundamentalmente, sostuvieron que el giro injusto e inesperado tomado por Triple-S no debía ser avalado por el Tribunal. A tales efectos, arguyeron que el MOU se perfeccionó al momento en que se obtuvo el consentimiento unánime de todos los asegurados —única condición establecida en dicho acuerdo para que el pacto de arbitraje cobrara vida—. Por ende, esbozaron que la aseguradora estaba legalmente obligada a continuar el proceso de arbitraje que ella misma le propuso a los Consejos de Titulares de los Condominios concernidos varios meses atrás. Además, señalaron que la conducta temeraria de Triple-S ameritaba la imposición de sanciones con carácter de urgencia.

Por todo lo anterior, los respectivos Consejos de Titulares de los Condominios les solicitaron al TPI la concesión de los siguientes remedios:

- i) emitiera una orden para compeler a las partes al proceso de arbitraje descrito en el MOU;

- ii) seleccionara un árbitro dentro de la lista acordada entre las partes, quien tendrá la autoridad para aclarar cualquier término del proceso de arbitraje no incluido en el MOU y resolver el proceso de arbitraje dentro de los límites de tiempo y términos materiales vinculantes incluidos en el MOU, o le ordene a Triple-S culminar el proceso de selección del árbitro correspondiente a cada caso;
- iii) señalara una vista urgente dentro del término de quince (15) días para atender el asunto y evitar más retrasos;
- iv) determinara que Triple-S fue temerario en su conducta al negociar por ocho meses un acuerdo de arbitraje para luego tratar de retirarse del mismo sin justificación; y
- v) condenara a Triple-S al pago de \$25,000.00 en concepto de honorarios de abogados por su conducta temeraria.

Triple-S replicó a la antedicha solicitud oportunamente. A grandes rasgos, reiteró que en el presente caso no se dieron los elementos para el perfeccionamiento de un contrato de arbitraje que resultara vinculante y ejecutable entre las partes. Específicamente, expresó que “tan solo consintió a comenzar un proceso de negociación para un posible proceso de arbitraje, no así a someterse a un proceso de arbitraje sin que se plasmaran todos los criterios y aspectos en su totalidad en un acuerdo de arbitraje escrito y definitivo” y que “los esfuerzos dirigidos al potencial fin de arbitrar la controversia nunca superaron una mera etapa preliminar ...”

En ese contexto, Triple-S argumentó que de la faz del MOU se colegía su naturaleza preliminar, no constitutiva de un pacto de arbitraje formal, obligatorio y vinculante. En la alternativa, alegó que los Consejos de Titulares de los Condominios estaban imposibilitados de solicitar arbitrar las controversias, toda vez que las actuaciones desplegadas durante la tramitación del caso movieron afirmativamente la maquinaria judicial. Como ejemplo,



expuso que estos presentaron mociones de sentencia sumaria parcial sobre ajustes, así como múltiples solicitudes de órdenes. Añadió que dichos actos fueron inconsistentes con el reclamo del referido método alternativo de solución de disputas y reflejaban una conducta temeraria y contumaz.

Al cabo de varios incidentes procesales, el 28 de octubre de 2021 y el 3 de noviembre de 2021, el foro *a quo* notificó los dictámenes bajo nuestra consideración. Según adelantamos, el TPI concluyó que Triple-S debía someterse al proceso de arbitraje, ello al no existir duda de que las partes pactaron y se obligaron a ventilar la controversia de autos mediante dicho método de disputas privado final y vinculante. Además, el Tribunal expuso lo siguiente:

La única condición establecida en el MOU era que el bufete O'Neill & Borges, LLC. obtuviera autorización de todos los Consejos de Titulares que representa y ello ocurrió. Del MOU se desprende que Triple-S podía evaluar retractarse del acuerdo de arbitraje solamente si no se obtenía autorización de todos los Consejos de Titulares, luego de analizar cuáles se quedaron fuera y porqué. Sin embargo, ello no ocurrió y la parte demandada tiene la obligación de continuar con el proceso de arbitraje en el caso de epígrafe.<sup>3</sup>

Asimismo, el TPI dispuso que el texto del MOU era claro y demostraba sin rodeos la intención de las partes. Determinó que dicho documento era un acuerdo válido y exigible que desglosaba los pasos a seguir durante el proceso de arbitraje. Por tanto, declaró *Ha Lugar la Urgente Moción Para Compeler Arbitraje y Nombrar Árbitro*.

En relación con las solicitudes de sanciones por temeridad presentadas por los Consejos de Titulares de los Condominios, el foro primario las declaró *No Ha Lugar*. Asimismo, el Tribunal ordenó la paralización de los procedimientos hasta que culminara el proceso

---

<sup>3</sup> Según surge del expediente, el bufete O'Neill & Borges representa a 32 Consejos de Titulares en demandas contra Triple-S.

de arbitraje, al palio de las disposiciones del Artículo 3 de la Ley de Arbitraje de Puerto Rico.

En varios de los casos, el 2 de noviembre de 2021, el foro *a quo* emitió *Sentencia*, a los efectos de decretar su archivo para propósitos estadísticos. Expresamente reservó jurisdicción para ordenar su reapertura, por si alguna de las partes solicitaba la continuación de los procedimientos.

Inconforme, Triple-S comparece ante nos mediante los recursos de epígrafe y alega que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al equiparar un documento de carácter preliminar (“MOU”), que solo disponía para la negociación de un proceso de arbitraje que nunca se formalizó, a un pacto o acuerdo de arbitraje definitivo y vinculante y, en su consecuencia, ordenar a la [apelante-peticionaria] de manera forzosa y en contra de su voluntad a participar en un proceso de arbitraje cuyos términos, reglas y condiciones nunca fueron acordados entre las partes.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al apartarse de la literalidad del texto del inciso número 15 del MOU—el cual lee: “[by] executing this MOU, the Parties agree to negotiate a definitive agreement (the “Arbitration Agreement”), in accordance with the basic terms and conditions set forth herein within fourteen (14) days from the date the last party executes this MOU. [...]”—y concluir que las partes acordaron un proceso de arbitraje de manera definitiva, cuando está claro que el alcance del proceso acordado se limitó a uno de naturaleza preliminar, el cual requería la posterior formalización de un acuerdo de arbitraje definitivo, que nunca se perfeccionó.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no concluir que la parte [apelada-recurrida] está impedida de reclamar el remedio del arbitraje en el presente caso, en tanto ha invocado y solicitado los beneficios de la litigación y el proceso judicial, actuando de manera claramente inconsistente con su reclamo de un proceso alterno de arbitraje.

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, resolvemos.

## II.

Como se sabe, en Puerto Rico existe el principio de la libertad de contratación. El Artículo 1206 del Código Civil establece que “el contrato existe desde que una o varias personas consienten en

obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA sec. 3371.<sup>4</sup> Las partes contratantes “pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde ese momento cada una de las partes está obligada, no solo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Arts. 1213 y 1214 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3391 y 3401. No obstante, cuando el consentimiento se presta por error, violencia, intimidación o dolo, es decir, cuando está viciado porque afectó el conocimiento o la libertad del contratante, el contrato es anulable y aquél que sufrió el vicio está legitimado para impugnarlo. Art. 1217 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3404.

De otro lado, el arbitraje es un proceso mediante el cual las partes voluntariamente refieren sus disputas a una tercera persona imparcial, entiéndase un árbitro. Es una figura jurídica de naturaleza contractual. *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, 167 DPR 713, 720 (2006). Las partes “podrán incluir en un convenio por escrito una disposición para el arreglo mediante arbitraje de cualquier controversia que en el futuro surgiere entre ellos de dicho acuerdo o en relación con el mismo”. Tales convenios serán válidos, exigibles e irrevocables “salvo por los fundamentos que existieran en derecho para la revocación de cualquier convenio”. Art. 1 de la Ley

---

<sup>4</sup> El Código Civil de 1930 fue derogado por el Código Civil de 2020. Sin embargo, los hechos del caso de autos ocurrieron con anterioridad a la vigencia del nuevo Código, por lo que le aplica el de 1930.

de Arbitraje de Puerto Rico, Ley Núm. 376 de 8 de mayo de 1951, 32 LPRA sec. 3201, *et seq.* Un tribunal sólo puede declarar la nulidad del arbitraje bajo las mismas circunstancias en que se declararía la nulidad de los contratos, según lo dispuesto por los Arts. 1252 y 1253 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3511-3512.

El arbitraje convencional, naturalmente, es exigible sólo cuando se ha pactado, y el precepto citado de la Ley de Arbitraje aclara que dicho pacto debe ser por escrito. *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, *supra*. Si existe controversia con respecto a la obligación de arbitrar, las partes tienen derecho a que se dirima en los tribunales. Art. 4 de la Ley de Arbitraje, 32 LPRA sec. 3204.

Dado a que existe una vigorosa política pública a favor del arbitraje, toda duda con respecto a si procede debe resolverse en la afirmativa. *Paine Webber v. Soc. de Gananciales*, 151 DPR 307, 312-313 (2000). Las partes están obligadas a cumplir con el arbitraje pactado expresamente. Esa obligación nace del principio de la buena fe. *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 41-42 (2011).

A tenor con lo anterior, el Art. 3 de la Ley de Arbitraje, 32 LPRA sec. 3203, dispone que:

[s]i cualquiera de las partes de un convenio escrito de arbitraje incoare acción u otro recurso en derecho, el tribunal ante el cual dicha acción o recurso estuviere pendiente, una vez satisfecha de que cualquier controversia envuelta en dicha acción o recurso puede someterse a arbitraje al amparo de dicho convenio, dictará, a moción de cualquiera de las partes del convenio de arbitraje, la suspensión de la acción o recurso hasta tanto se haya procedido el arbitraje de conformidad con el convenio.

Ahora bien, al momento de decretar si una controversia es arbitrable, los tribunales deben prestar atención especial a si el propio contrato establece ciertos tipos de disputas específicas que se verán en arbitraje o si excluye algunas controversias particulares. *Medina v. Cruz Azul de P.R.*, 155 DPR 735, 739 (2001). Esto se debe

a que, siendo el arbitraje un asunto inherentemente contractual, no se puede obligar a una parte a someter a arbitraje una disputa que no ha acordado someter. *H.R., Inc. v. Vissepó & Diez Constr.*, 190 DPR 597, 605 (2014). El pacto para arbitrar debe suscribirse voluntariamente por todas las partes involucradas. *Contractual character of arbitration*, 1 Domke on Com. Arb. Sec. 1.2.

### III.

Por su estrecha relación, discutiremos todos los señalamientos de error conjuntamente.

En esencia, Triple-S aduce que las determinaciones impugnadas son erróneas por dos razones. Primero, porque suponen imponerle un compromiso contractual de manera unilateral e involuntaria y en ausencia de criterios que rijan el asunto. Segundo, porque los dictámenes fallaron en establecer que el MOU constituyó un documento de negociación preliminar, el cual estaba subordinado a la posterior firma de un acuerdo de arbitraje final, lo cual no ocurrió.

A su vez, la aseguradora expresa que los esfuerzos dirigidos al potencial fin de arbitrar la controversia nunca fueron concluidos ni elevados a un acuerdo definitivo. Resalta que, al referirse a la totalidad de los párrafos del MOU, y sostener una discusión íntegra del documento, se debería concluir que este solo fue el primer paso de la negociación, que, de lograrse, produciría la firma de un acuerdo definitivo de arbitraje. Expone que el consentimiento unánime de los Consejos de Titulares de los Condominios no era el único de los requisitos y pasos previos contenidos en el MOU.

Además, Triple-S alega que, aun si determináramos que el MOU es un acuerdo final y definitivo, los Consejos de Titulares de los Condominios están imposibilitados de solicitar arbitrar las controversias bajo el estado de derecho aplicable, por razón de sus actos y conducta en el curso de la negociación seguida entre las

partes. Lo anterior, toda vez que, a su entender, activaron la maquinaria judicial al presentar múltiples mociones de carácter dispositivo y/o solicitando órdenes interlocutorias en las que solicitaron el pago de adelantos sobre ajustes o estimados realizados, así como solicitudes de sentencia sumaria parcial. También al efectuar actos conducentes al descubrimiento de prueba. En ese contexto, destaca que los referidos movimientos versan sobre asuntos sustantivos dirigidos a la médula de la controversia judicial, por lo que el reclamo de arbitraje quedó renunciado por sus propios actos y conducta litigiosa.

Por su parte, los Consejos de Titulares de los Condominios aducen que el texto del MOU demuestra que Triple-S se obligó a someter la disputa a este método alternativo y no supone un ejercicio transaccional, sino una selección de foro para resolver las controversias entre las partes. Insisten en que cumplieron con la única condición pactada entre las partes para someterse al arbitraje. Argumentan que el MOU no solo tiene consentimiento, objeto y causa, sino que también refleja claramente la voluntad e intención de Triple-S de someter al proceso de arbitraje descrito todas las reclamaciones de los residentes de los Condominios recurridos relacionadas a los daños causados por el Huracán María. Subrayan que durante ocho (8) meses negociaron los términos acordados en el contrato de arbitraje.

Cónsono con lo anterior, sostienen que el “*Arbitration Agreement*” mencionado en el MOU no es más que un acuerdo accesorio, comúnmente conocido como un acuerdo de sumisión, mediante el cual cada Consejo de Titulares de los Condominios, individualmente, reafirmaría y sometería la controversia específica de estos ante el árbitro. En ese sentido, discuten que el hecho de que el MOU provee para negociar documentos adicionales como un

acuerdo definitivo de arbitraje no es relevante para la determinación que debe realizar el Tribunal en esta etapa de los procedimientos.

Así las cosas, en esencia, debemos analizar si existe un acuerdo vinculante de arbitraje entre las partes de epígrafe. Tras un análisis sereno del expediente y las argumentaciones de las partes, con especial atención al MOU, entendemos que las decisiones apeladas son correctas en derecho. Veamos.

Somos del criterio que el récord del caso demuestra que los términos del MOU firmado en abril de 2021 son completos. Este documento contiene 16 cláusulas que gobernarán el proceso de arbitraje, las cuales, entre otras cosas, describen el derecho aplicable, la sede del arbitraje, su alcance, los costos y el descubrimiento de prueba. La única condición en cuanto a su efectividad era que se obtuviera el consentimiento unánime de los Consejos de Titulares de los Condominios de retirar los litigios de los tribunales y someter todas sus disputas al proceso de arbitraje. En ese aspecto, el MOU específicamente dispone: “*Given that reason, OB (O’Neill & Borges) acknowledges and expressly agrees that **Triple-S reserves the right to withdraw from this agreement if OB is not able to obtain consent from all clients.***” Además, el MOU explica que, de algún Consejo de Titulares no brindar el consentimiento: “[...] *Triple-S will evaluate which OB (O’Neill & Borges) clients did not provide consent and will at that time, at its sole discretion, determine if it withdraws from the MOU or continues forward*”. (Énfasis nuestro).

La aludida condición suspensiva evidentemente se cumplió el 2 de julio de 2021, cuando se obtuvo la aprobación unánime requerida. Ciertamente, hubo varios Consejos de Titulares de los Condominios que solicitaron diversos remedios judiciales dentro del pleito de autos, según menciona Triple-S en su recurso. No obstante,

ello sucedió previo a la fecha en que se logró el consentimiento unánime necesario para activar el contrato de arbitraje.

Por tanto, ahora la aseguradora no tiene derecho a retractarse, obstaculizar, o retirarse del proceso contemplado en el MOU sin justificación, ni mucho menos negarse a darle curso a los procesos del arbitraje que ella misma trajo a la mesa de negociación como método alternativo de solución de las controversias habidas entre las partes. Le corresponde efectuar las negociaciones finales o preparar los documentos accesorios necesarios, atemperados a cada Condominio, para que así pueda comenzar el procedimiento de arbitraje pactado sin más demora.

En fin, colegimos que, según el derecho discutido y a base de los hechos del caso bajo examen, procedía declarar *ha lugar* la petición de los Condominios para compeler el arbitraje concernido. Los argumentos presentados por Triple-S no rebatieron la presunción de corrección que le cobija a la decisión que hizo el TPI en el ejercicio de su sana discreción. No encontramos prueba que demostrara que el foro primario abusó de su discreción, actuó de forma arbitraria, caprichosa o cometió algún error de derecho al emitir el dictamen objetado.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos los pronunciamientos refutados. Con relación a los recursos de *certiorari*, nos abstenemos de intervenir con las decisiones cuestionadas. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> El recurso de *certiorari* es el mecanismo procesal idóneo para que un tribunal de superior jerarquía pueda enmendar los errores que cometa el foro primario, ya sean procesales o sustantivos. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163, 174 (2020); *León v. Rest. El Tropical*, 154 DPR 249 (2001). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone taxativamente los asuntos que podemos atender mediante el referido recurso. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478 (2019).

Sin embargo, distinto al recurso de apelación, la expedición del auto de *certiorari* está sujeta a la discreción del foro revisor. La discreción consiste en una



Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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

---

forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ahora bien, no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005).

Así, para que este Foro pueda ejercer con mesura la facultad discrecional de entender, o no, en los méritos, una petición de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones enumera los criterios que viabilizan dicho ejercicio. En particular, la referida Regla dispone lo siguiente:

(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.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados en un caso que se nos presenta, no procede nuestra intervención. Además, es importante enfatizar que todas las decisiones y actuaciones judiciales se presumen correctas y le compete a la parte que las impugne probar lo contrario. *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 866 (1999).