ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

JOSEFINA I. HILERA DÍAZ; EILEEN R. HILERA DÍAZ Apelantes v. CONSEJO DE TITULARES CONDOMINIO MIRADOR DEL CONDADO; MOMENTUM MANAGEMENT; CARLOS ROBERTS POR SÍ Y COMO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE CONDÓMINES; IVELISSE RIVERA POR SÍ Y COMO VICE PRESIDENTA LA JUNTA DE CONDOMINES; FRANCISCO CORTES POR SÍ Y COMO TESORERO; DILIA RODRÍGUEZ, BILL MCNESSE, MARIA ESQUIVEL POR SÍ; TODOS POR SÍ Y COMO VOCALES DE LA JUNTA; JANE DOE Y/O JONH DOE Y LAS RESPECTIVAS SOCIEDADES DE GANANCIALES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE CONDOMINES; MAPFRE INSURANCE; DEMANDADOS DESCONOCIDOS; ASEGURADORAS Apelados	KLAN201500841	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Región Judicial de San Juan. Civil Núm.: K PE2013-4171 Sobre: Injunction Preliminar; Injunction Permanente; Sentencia Declaratoria; Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Jueza Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ortiz Flores, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2015.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones las señoras Josefina y Eileen Hilera (apelantes), mediante escrito de apelación, y nos solicitan que revisemos una S*entencia parcial* emitida el 8 de abril de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), en el caso civil núm. K PE2013-4171.

Mediante el dictamen recurrido, el TPI determinó que la suspensión de los servicios de agua y electricidad del apartamento 207 del condominio Mirador del Condado (apartamento) fue efectuada conforme a derecho.

Adelantamos que se confirma el dictamen parcial recurrido, por los fundamentos que exponemos a continuación.

I

Las apelantes presentaron una demanda ante el TPI allá para agosto de 2013. Entre sus motivos de pedir, alegaron que la desconexión de los servicios de agua y luz del apartamento efectuada el lunes, 8 de abril de 2013 por orden de la Junta de Directores del Condominio Mirador del Condado (Junta de Directores) a raíz de la falta de pago de cuotas de mantenimiento,[1] no fue hecha conforme a derecho. Al momento de la desconexión de tales servicios, se debían sobre tres mensualidades consecutivas de cuota de mantenimiento.[2]

Las apelantes alegaron que el Consejo de Titulares del condominio Mirador del Condado (Consejo de Titulares) estaba reclamando unas cuotas de mantenimiento, penalidades, intereses y recargos de manera ilegal, ello debido a que tales cargos no estaban incluidos en el reglamento del Condominio, el cual se hallaba inscrito en el Registro de la Propiedad, desde noviembre de 1970. Explicaron que la falta de pago de tales cargos dio paso a la desconexión de los servicios de agua y energía eléctrica del apartamento, y que esa medida de compeler el pago de la deuda tampoco estaba autorizada por dicho reglamento. Por ende, las apelantes solicitaron al TPI, entre otros remedios, la reconexión inmediata de los servicios de agua y energía eléctrica del apartamento.

El Consejo de Titulares presentó su *contestación a la demanda* el 3 de septiembre de 2013. En la misma alegó que las apelantes tenían conocimiento de las acciones instadas en su contra por cobro de dinero, y sobre las cuales recaen sentencias finales y firmes que ordenan a éstas al pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas. Por ende, el Consejo

---

[1] El Consejo de Titulares del condominio Mirador del Condado (Condominio) instó dos demandas por cobro de dinero en contra de las apelantes y del señor Gardner Fulton (Sr. Fulton), por concepto de falta de pago de las cuotas de mantenimiento del apartamento. La última sentencia fue dictada en rebeldía el 9 de marzo de 2012 en el caso civil núm. K CM2011-3700. El Sr. Fulton falleció el 6 de abril de 2013; era viudo de la madre de las apelantes y codueño de apartamento. Éste era también quien residía en el apartamento tras el fallecimiento de su esposa.

[2] Según se desprende de la determinación de hechos número 10 de la *sentencia parcial recurrida*, anejo 5 del apéndice de la parte apelante, pág. 21.

de Titulares concluyó que todas las alegaciones de la *demanda* instada, relacionadas al cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento, constituían cosa juzgada.[3]

Luego de varios trámites procesales que incluyen tres sentencias parciales, el TPI dispuso, mediante el dictamen parcial recurrido, de la controversia ante nuestra consideración: "si la suspensión de los servicios de agua y electricidad del apartamento 207 del Condominio el Mirador del Condado fue conforme a derecho."[4] En resumen el TPI subrayó que existían diferencias entre los artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios. Sobre este último, concluyó que establece un requisito de notificación para desconectar los servicios durante los días viernes, sábado, domingo, feriados o el día laborable anterior al feriado, mas no establece tal requisito para la suspensión de servicio que se lleve a cabo en cualquier otro día.[5] Por otro lado, el foro recurrido determinó que el artículo 39 no requiere que el reglamento del Condominio ni su escritura matriz contengan disposición alguna sobre la desconexión de los servicios de agua y electricidad. A esos efectos, resolvió que en los casos en que la escritura matriz o el reglamento no dispongan nada sobre el cobro de las cuotas de mantenimiento y los intereses aplicables, deberán aplicarse a las disposiciones aplicables de la Ley de Condominios.[6]

Por otro lado, el TPI interpretó el Artículo 38 de la Ley de Condominios como una disposición que permite que el Consejo de Titulares suspenda los servicios de agua, electricidad, entre otros, a aquellos titulares que adeuden 2 o más plazos consecutivos de cuotas de mantenimiento. Añadió que, para que se pueda llevar a cabo la desconexión bajo este artículo, "el reglamento del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal debe así autorizarlo" y debe establecer el

---

[3] Tres días más tarde, el Consejo de Titulares presentó una *reconvención* en la que sostuvo que las apelantes sostenían una deuda de $12,760.94 por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas, intereses y penalidades atrasadas.
[4] Anejo 5 del apéndice de la parte apelante, pág. 27.
[5] *Id.,* pág. 29.
[6] *Id.*

procedimiento adecuado para ello.[7] A base de tal comparación, el TPI resolvió que el Artículo 39 de la Ley de Condominios era aplicable a la controversia y que el mismo no contenía requisito de notificación previa para llevar a cabo la desconexión de los referidos servicios. Debido a que los alegados daños sufridos por las apelantes estaban principalmente basados en la alegada suspensión ilegal de los servicios de agua y electricidad por falta de notificación, el TPI desestimó la demanda.

El 21 de abril de 2015, las apelantes presentaron una *solicitud de reconsideración y determinaciones adicionales*. Sin embargo, la misma fue declarada no ha lugar por el foro recurrido. Inconforme, la parte acude ante nos por vía de apelación, en la que exponen que el TPI cometió los siguientes señalamientos de error al emitir el dictamen recurrido:

> **Primer señalamiento de error:**
> Erró el Tribunal al entender que no obstante no estén las provisiones de desconexión de servicios en el reglamento estas se pueden aplicar por no ser requeridas en el artículo 39 de la Ley.
>
> **Segundo señalamiento de error:**
> Erró el Tribunal en la interpretación de los artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios al permitir la desconexión de los servicios de agua y electricidad sin la notificación por correo certificado que exige el artículo 38 de la Ley de Condominios.

En síntesis, las apelantes plantean que el TPI erró al determinar que la desconexión de servicios eléctricos y de agua, entre otros, es correcta en derecho aun cuando el reglamento del Condominio no tiene disposición alguna que la autorice. Por otro lado, arguyen que dicho foro actuó contrario a derecho al resolver que no es necesaria la notificación de desconexión al amparo del Artículo 38 de la Ley de Condominios.

Momentum Management presentó su escrito en oposición. Primeramente, la parte alegó que el recurso apelativo debía ser desestimado porque la controversia entablada en el mismo fue resuelta por el TPI mediante una *Sentencia* parcial, dictada el 17 de octubre de 2014, que al presente es final y firme por no haber sido apelada oportunamente. En la alternativa, alegó que la desconexión de los

---

[7] Anejo 5 del apéndice de la parte apelante, pág. 29.

servicios se realizó conforme las disposiciones de la Ley de Condominios, y que tal proceder no se halla impedido por ausencia de provisión reglamentaria que lo autorice. En otras palabras, basta con que la Ley habilitadora provea para la acción.

Por estar estrechamente relacionados, procederemos con la disposición conjunta de los señalamientos de error planteados por las apelantes en el tercer acápite del presente dictamen.

II

A

Es la norma establecida por nuestro más alto foro que los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba; por ello, su apreciación nos merece gran respeto y deferencia. *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 D.P.R. 721, 728 (1984). La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.2, expresa que "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos." Por tanto, en ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no se intervendrá con sus conclusiones de hechos y apreciación de la prueba.

Sólo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 D.P.R. 939, 946 (1975). Tampoco intervendremos con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que dicho foro “se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 D.P.R. 170, 181 (1992), que cita a *Lluch v. España Service Station*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

A tenor con lo anterior, los tribunales apelativos deben brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues éste se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. Como el foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos, se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos. *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

La intervención de un foro apelativo con la evaluación de la prueba testifical procede en casos en que un análisis integral de dicha prueba pueda causar en su ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca el sentido básico de justicia. El apelante tiene que señalar y demostrar la base para ello. La parte que cuestione una determinación de hechos realizada por el foro primario debe señalar error manifiesto o fundamentar la existencia de pasión, prejuicio o parcialidad. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.,* 177 D.P.R. 345, 356 (2009).

En cuanto a la prueba documental, los tribunales apelativos están en igual situación que los foros de instancia y tienen la facultad de adoptar su propio criterio respecto a ésta. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 D.P.R. 457, 487 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1, 23 (2005). Además, los tribunales revisores tienen amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial pudiendo adoptar su propio criterio en la apreciación o evaluación de la misma y hasta descartarla aunque resulte técnicamente correcta. *Prieto v. Maryland Casualty C*o., 98 D.P.R. 594, 623 (1970).

B

La Ley Núm. 103-2003, mejor conocida como la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. sec. 1291 y ss., establece y regula la obligación de todo titular de un apartamiento de contribuir a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares,* 190 D.P.R. 547, 574 (2014). La cuota de mantenimiento está revestida de un alto interés público y de un alto grado de importancia

dentro del régimen de horizontalidad. *Id.,* pág. 577; *Cestero Aguilar v. Jta. Dir. Condominio,* 184 D.P.R. 1, 14 (2011).

El artículo 38 de la Ley de Condominios, *infra,* faculta al Consejo de Titulares de un condominio sujeto al régimen de la propiedad horizontal para suspender los servicios de agua, gas, electricidad y otros a los condóminos morosos en el pago de sus cuotas de mantenimiento. Al respecto, el artículo lee de la siguiente manera:

> Corresponde al Consejo de Titulares:
> ……..
> (i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. **Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento**, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado. Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.

La facultad del Consejo de Titulares de acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común están implícitas en la sección recién citada. *Maldonado v. Consejo de Titulares,* 111 D.P.R. 427, 434 (1981).

Por otro lado, el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *infra,* versa sobre la obligación de los titulares de contribuir proporcionalmente a los gastos “para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren

legítimamente acordados." 31 L.P.R.A. sec. 1293c. el artículo reza de la siguiente manera, en cuanto a la controversia ante nuestra consideración:

> Los titulares de los apartamientos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.
> ……..
> Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastas por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoada una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salv[o] que el tribunal o foro competente así la autorice.
> ……..
> **El titular moros[o] será <u>requerido de pago</u> mediante correo certificado con acuse de recibo** y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.
> ……..
> Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamientos [sic] de que sean propietarios, **(…) la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad**, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. **No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.** 31 L.P.R.A. sec. 1293c. (Citas y párrafos omitidos.) (Énfasis nuestro.)

El propósito del Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra,* es persuadir a los titulares a que pagaran puntualmente las cuotas necesarias para mantener los elementos comunes del inmueble en buen funcionamiento. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares, supra,* pág. 576.

III

La parte apelante alega que el TPI interpretó erróneamente el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra,* al concluir que no es necesaria la notificación por correo certificado previo a la desconexión de

los servicios de agua y luz. Al respecto, las apelantes alegan que dicho artículo requiere la notificación por correo certificado previo a la desconexión. Sin embargo, el texto del estatuto no concierta con tal posición. Nos explicamos.

Los artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios, *supra,* versan sobre la obligación de los titulares de mantenerse al día con las cuotas de mantenimiento, y las facultades de la Junta de Directores y el Consejo de Titulares para velar por el cumplimiento de tales obligaciones económicas.

Por un lado, el Artículo 38b dispone sobre las responsabilidades que sostiene el Consejo de Titulares sobre la administración del inmueble. Pertinente al caso de autos es el inciso (i), antes citado, que otorga facultad al Consejo para ordenar que se suspendan los servicios recibidos "a través o por medio de los elementos comunes generales",[8] como lo es el agua y la electricidad, a condóminos que adeudan dos o más plazos consecutivos de sus cuotas. Ahora bien, respecto al requisito de notificar al condómino moroso, lo único que establece el inciso es que la notificación debe hacerse luego del incumplimiento del primer mes, anunciando que al vencimiento del segundo mes se procederá con la desconexión. Nada dispone el Artículo 38b (i) en relación al tipo de notificación. Es el Artículo 39 el cual predica el requisito de notificación mediante correo certificado.

El Artículo 39 dispone sobre el deber de los titulares de contribuir al pago de gastos de administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble. El mismo demanda que el requerimiento de pago al titular moroso se lleve a cabo mediante correo certificado con acuse de recibo, 15 días previo a exigir el pago por la vía judicial. Ahora bien, el artículo también requiere notificación mediante correo certificado en los casos en que la Junta de Directores ordene la

[8] 31 L.P.R.A. sec. 1293b(h).

suspensión de los servicios antes mencionados durante los días viernes, sábado, domingo, en un día feriado o el día laborable anterior al feriado.

En el presente caso, huelga distinguir entre los dos tipos de notificaciones sobre las cuales versan estos artículos. Está claro que por un lado se encuentra la notificación que debe hacerse al condómino **para requerir el pago adeudado** y por otro lado se encuentra la **notificación de desconexión**. Resolvemos que la controversia ante nosotros no recae en la primera, sino en la segunda. El Artículo 38 no requiere que la notificación de desconexión sea mediante correo certificado, sino que tal notificación se lleve a cabo "según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el reglamento."[9] En contraste, el Artículo 39 sí menciona el requisito de notificación mediante correo certificado. Sin embargo, ese tipo de notificación solo es requerida si se lleva a cabo durante los días anteriormente mencionados.

Ahora bien, la ausencia de disposiciones para la desconexión de estos servicios en el reglamento del condominio Mirador del Condado, el cual fue inscrito en el Registro de la Propiedad alrededor de 33 años previo a la promulgación de la Ley de Condominios, *supra,* no invalida la actuación administrativa cuando la misma está claramente autorizada por su ley habilitadora.[10] Tampoco podemos perder de vista que sobre la presente controversia recaen dos sentencias finales y firmes que ordenan el pago de lo adeudado, las cuales eran del conocimiento de la parte apelante y no habían sido satisfechas al momento en que se instó el pleito de autos.

Por otro lado, como muy bien concluyó el foro recurrido, el hecho de que la desconexión se llevó a cabo un lunes torna inaplicable el requisito de notificación mediante correo certificado que requiere el Artículo 39, *supra.* Empero, aun al así resolver, afirmamos que las sentencias anteriores muy bien sirven el mismo propósito de una notificación mediante correo certificado, esto es, asegurarse que el

---

[9] *Id.*
[10] Véase, *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares, supra,* pág. 559.

condómino o titular tome conocimiento del hecho. Por tanto, las actuaciones de los apelados tampoco se llevaron a cabo en inobservancia del Artículo 38 de la Ley de Condominios, *supra.* Los errores alegados no se cometieron.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *sentencia parcial* recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones