

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL IV

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio ONE
CANDINA

Apelante

Vs.

JOHN BUHLER LABOY

Apelado

KLAN201600882

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Caso Núm.:
KCM2015-1101

Sobre:
Cobro de Dinero (R.
60)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Cortés González y el Juez Cancio Bigas¹.

Cancio Bigas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2018.

Comparece el apelante, Consejo de Titulares del *Condominio One Candina* y nos solicita la revisión de una sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 14 de abril de 2016 y notificada el 20 de abril de 2016, en virtud de la cual desestimó una demanda en cobro de dinero presentada por la parte apelante contra del apelado, Sr. John Buhler Laboy.

Posteriormente, mediante resolución emitida el 2 de junio de 2016, notificada el 7 de junio de 2016, el foro apelado denegó una moción de reconsideración presentada por el apelante.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma el dictamen apelado.

¹ El Juez Cancio Bigas sustituye a la Jueza Colóm García. Véase, Orden Administrativa TA-2017-015.

I

El 18 de noviembre de 2010, el apelado adquirió mediante compraventa el apartamento cuatro del *Condominio One Candina*. Posteriormente, el Fideicomiso Buhler-Laboy adquirió la titularidad de dicho apartamento mediante *Escritura de Donación y Cesión de Derechos* otorgada el 28 de junio de 2011. A pesar de que la titularidad del mencionado apartamento le había sido cedida al Fideicomiso Buhler-Laboy, el apelado residía en el mismo.

Para enero de 2015, el apartamento cuatro había acumulado una deuda de \$6,503.89 por concepto de cuotas de mantenimiento de los elementos comunes, por lo que el 12 de enero de 2015 los servicios de energía eléctrica y agua le fueron suspendidos. Dos días más tarde, el apelado, *motu proprio*, canceló su cuenta con la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), sin pagar el monto adeudado por concepto de cuota de mantenimiento.²

Así las cosas, el 24 de febrero de 2015, el apelante presentó una demanda sobre cobro de dinero bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, en contra del apelado. Alegó que, a esa fecha, el apelado adeudaba la suma de \$7,132.27 por concepto de cuotas de mantenimiento de los elementos comunes del *Condominio One Candina*, más sus penalidades e intereses.

Posteriormente, el apelante presentó una *Primera Enmienda a Demanda*. Alegó que el apelado se había servido ilegalmente del servicio eléctrico comunal, por lo que reclamó que se le impusiera la penalidad triple del Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRA Secc.

²Transcripción de la prueba oral (TPO), pág. 194, líns. 6-25; pág. 95, líns. 1-15; pág. 101, líns. 1-5.

1293c.³ Asimismo, presentó una *Solicitud Enmendada de Orden de Embargo para Asegurar Efectividad de la Sentencia y Mandamiento de Embargo Preventivo en Aseguramiento de Sentencia*.

El 30 de junio de 2015, el apelado presentó la *Contestación a Primera Enmienda a Demanda* en la que alegó haber remitido dos cheques a favor del *Condominio One Candina* para satisfacer el pago de las cuotas de mantenimiento vencidas. Además, indicó que los servicios suspendidos le habían sido reconectados. Finalmente, negó haber realizado una conexión ilegal de servicios.

Así las cosas, el apelante presentó una *Moción Para Que Se Deje Sin Efecto Vista Sobre Solicitud de Embargo Y Para Que Se Señale Vista Evidenciaria*. Alegó que el apelado había satisfecho las cuotas de mantenimiento adeudadas, por lo que solicitó que se dejara sin efecto la solicitud de embargo. No obstante, solicitó una vista evidenciaria para dilucidar la alegada conexión ilegal de los servicios suspendidos al apartamento cuatro. Indicó, que a pesar de que el apelado había satisfecho el pago de la cuota de mantenimiento, aún le quedaba por pagar la triple penalidad.

Luego de varios trámites procesales, se celebró el juicio en el que las partes presentaron sus respectivas pruebas. La prueba del apelante consistió en los testimonios del Sr. Francisco Cabello Domínguez, Presidente del Consejo de Titulares del *Condominio One Candina*, del apelado y el del Sr. Carlos Hernández Pagán, perito electricista. Por su parte, la prueba

³ Apéndices 82-88 del recurso de apelación.

testifical del apelado consistió en los testimonios del Sr. José L. Barreto Colón, perito electricista y el del propio apelado.

En el juicio, el señor Cabello Domínguez declaró que en enero de 2015, los servicios comunes del Apartamento cuatro habían sido suspendidos por falta de pago de las cuotas de mantenimiento.⁴ Manifestó que, durante el período en que dichos servicios fueron suspendidos, nunca hubo una autorización para que fueran reconectados.⁵ Expuso que los servicios de agua y luz le fueron restituidos al apartamento cuatro cuando la Junta recibió los dos pagos que satisfizo el apelado.⁶ Declaró, que mientras los servicios estuvieron suspendidos, en ocasiones y desde la calle, pudo observar luces prendidas en el apartamento cuatro y además, escuchó el ruido de un tanque de agua.⁷ Señaló, que el apelado continuó residiendo en el Apartamento cuatro pues lo vio entrar al edificio, pernoctar y vio que su automóvil permanecía allí toda la noche. Indicó, ser el residente del apartamento que queda debajo del apartamento cuatro, por lo que podía escuchar cuando el apelado caminaba por su apartamento.⁸ Dijo que luego de la suspensión de los servicios comunes en el apartamento cuatro, empezaron a tener problemas con una línea de circuitos de electricidad que daba luz a los recibidores de los apartamentos, cuyos "breakers" se estaban "tumbando" y calentando debido a una sobrecarga, por lo que decidieron desconectar permanentemente esos "breakers".

⁴ TPO, pág. 13, líns. 1-9; pág. 16, líns. 4-9.

⁵ *Id.*, pág. 17, lín. 1, 3, 5, 14.

⁶ *Id.*, pág. 17, líns. 24-25; pág. 18, lín. 1.

⁷ *Id.*, pág. 18, líns. 24-25.

⁸ *Id.*, *Id.*, pág. 18, líns. 5-8; pág. 19, lín. 1

Finalmente, declaró que dicha situación cesó cuando el apartamento cuatro reconectó sus servicios eléctricos.⁹

Durante el conainterrogatorio, el señor Cabello Domínguez admitió no constarle personalmente que el apelado hubiera levantado el "switch" en el cuarto de los contadores para darle energía al apartamento cuatro ni haber visto una conexión de dicho apartamento al sistema eléctrico comunal. Declaró, no haberse querellado en contra del apelado en la AEE alegando que éste había realizado una conexión ilegal.¹⁰ Tampoco precisó si las bombillas de los "lobbies" del apartamento cuatro estaban conectadas al sistema comunal.¹¹ El declarante no pudo explicar de dónde provenían las luces que observó desde la calle ni precisar si provenían de un "flash light" o de algún sistema de energía alterna, así como tampoco pudo mencionar las fechas exactas en las que vio dichas luces.¹² Informó, que el apartamento cuatro había satisfecho la totalidad de la deuda de las cuotas de mantenimiento.¹³ Finalmente, admitió haber entrado al apartamento cuatro y no ver conexión ni indicio alguno de que el apelado hubiese realizado una conexión al sistema comunal.¹⁴

El apelante interrogó al apelado quien declaró que, en el período de suspensión de servicios, primero compró unas bombillas de baterías y luego compró un generador marca Honda de 2,000 vatios. Expresó que contrató un perito electricista para que realizara una

⁹ *Id.*, pág. 21, líns. 19-22; pág. 22, líns. 13-15.

¹⁰ *Id.*, pág. 27, líns. 10-13; pág. 28, líns. 3-8, 10 y 14-15; pág. 29, líns. 7-11 y 22-25; pág. 30, líns. 5-7, 11-13 y 15-20.

¹¹ *Id.*, pág. 31, lín. 24-25; pág. 32, líns. 1-2.

¹² *Id.*, pág. 32, líns. 20-24; pág. 33, líns. 1-6, 10-13 y 16-19; pág. 34, líns. 5-12 y 15-22; pág. 35, lín. 13-19 y 22-25; pág. 36, líns. 4-6.

¹³ *Id.*, pág. 36, líns. 8-9.

¹⁴ *Id.*, pág. 36, líns. 17-20; pág. 37, líns. 1-17.

conexión eléctrica utilizando el generador que había comprado, donde cargaba unas baterías, las cuales pasaban por un "inverter" que estaba conectado al panel eléctrico del apartamento cuatro para distribuir la energía eléctrica al sistema de iluminación del apartamento, durante aproximadamente dos o tres horas al día, mientras hacía ejercicios.¹⁵ Señaló que en el período de suspensión de servicios, su vecino del piso cinco le proveyó agua a través de una manguera, la cual conectaba del balcón y la bajaba a una cisterna de su propiedad. Explicó, que dicha cisterna se conectó al sistema de agua del apartamento y con las baterías le daban energía al "pump", el cual cogía y distribuía el agua a través de la tubería del apartamento.¹⁶

De otra parte, declaró el perito electricista del apelante, que fue contactado por el *Condominio One Candina*, debido a que los "breakers" de los paneles eléctricos de los "lobbies" en el área de los ascensores se estaban "cayendo". Entendió que el problema se debió a una aparente sobrecarga del sistema eléctrico en esa área comunal, por lo que recomendó que lo apagaran.¹⁷ Mencionó que utilizó un amperímetro para medir la carga y averiguar por qué se estaban "cayendo" los "breakers".¹⁸ Declaró que verificó unas tablas de consumo de la AEE de mayo de 2014 hasta agosto de 2015 y observó un incremento en los kilovatios durante los meses en el que el apartamento cuatro estuvo desconectado.¹⁹ Indicó que, a petición de la parte

¹⁵ *Id.*, págs. 41, líns. 17-25; pág. 42, líns. 5-11.

¹⁶ *Id.*, págs. 42, líns. 12-25; pág. 43, líns. 1-25.

¹⁷ *Id.*, pág. 48, líns. 8-24.

¹⁸ *Id.*, págs. 49, líns. 3-15; pág. 50, líns. 1-6.

¹⁹ *Id.*, pág. 50, líns. 7-11; pág. 52, líns. 15-16 y 23-25; pág. 53, líns. 1-3; pág. 56, líns. 1-16; pág. 57, líns. 1-25; pág. 58, líns. 1-25; pág. 59, líns. 1-25; pág. 60, líns. 1-25; pág. 61, líns. 1-24.

apelante, realizó un informe pericial para determinar si el apartamento cuatro estaba conectado al servicio de energía eléctrica del sistema comunal.²⁰

Durante el contrainterrogatorio, el perito del apelante admitió no haber inspeccionado el apartamento cuatro ni observado una conexión al sistema eléctrico comunal. Asimismo, admitió no haber corroborado la alegación por la cual se le contrató: los bajones de luz y la caída de algún "breaker" en las áreas comunes.²¹ Declaró, que la tabla de consumo de la AEE que incluyó en su informe pericial reflejó tanto aumentos como reducciones de consumo de energía eléctrica.²² Finalmente, aceptó que con posterioridad a la restitución del servicio eléctrico al apartamento cuatro, no evaluó el consumo de luz de dicho apartamento.²³

Culminado el desfile de la prueba del apelante, el apelado solicitó la desestimación de la reclamación en su contra al amparo de la Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Alegó, que el apelante no probó que el apelado hubiese realizado una conexión ilegal para recibir los servicios que le fueron suspendidos por falta de pago de las cuotas de mantenimiento ni estableció los elementos de su causa de acción.

Por su parte, el apelante se opuso a lo solicitado por el apelado alegando que éste se sirvió ilegalmente de las facilidades comunales para reconectar los servicios de agua y luz que le fueron suspendidos.

²⁰ *Id.*, pág. 50, líns. 16 y 20; pág. 51, líns. 18-19.

²¹ *Id.*, pág. 54, líns. 8-25; pág. 55, líns. 1-3.

²² *Id.*, pág. 59, líns. 1-25; pág. 60, líns. 1-25., pág. 62, líns. 11-16; págs. 63, líns. 2-4, 9-15.

²³ *Id.*, pág. 65, líns. 12-21.

Tras evaluar los argumentos presentados por las partes y la prueba desfilada ante sí, el foro apelado resolvió en corte abierta que procedía la desestimación solicitada. Concluyó que el apelante no pudo establecer que el apelado hubiese realizado una conexión ilegal al sistema eléctrico comunal del Condominio *One Candina*. Sin embargo, el foro primario le requirió al apelado que desfilara su prueba a los únicos efectos de determinar si se había servido ilegalmente de las facilidades comunes mediante la conexión de la energía alterna que realizó, y por consiguiente, resolver si procedía la imposición de la triple penalidad.

Así las cosas, el apelado desfiló su prueba, comenzando con su testimonio. Declaró que una vez le desconectaron los servicios de agua y luz, se fue del apartamento cuatro pero que luego iba diariamente, por una o dos horas, para utilizar el equipo de ejercicios que allí tenía. Indicó que primero puso unas bombillas de baterías y luego, contrató a un electricista para que le instalara un sistema de baterías a un generador que había comprado y así tener luz mientras estaba en el apartamento. Explicó que el referido sistema consistía de un generador, con baterías y un "inverter" que se conectaba al apartamento y de ahí, le tenía luz por dos o tres horas.²⁴ Declaró, que el reglamento del *Condominio de One Candina* no prohibía que los titulares tuvieran una cisterna y una planta eléctrica. Mencionó los elementos comunes generales enumerados en la escritura matriz del *Condominio One Candina*, en lo pertinente, el sistema neumático de distribución de agua, incluyendo los tanques y el sistema de

²⁴ *Id.*, pág. 95, líns. 5-15.

distribución eléctrico, incluyendo su estación.²⁵ Indicó, que de la escritura matriz del *Condominio One Candina* tampoco surgía que las tuberías de los apartamentos fueran elementos comunales.²⁶

El último testigo del apelado lo fue su perito electricista, el Sr. José Luis Barreto Colón. Éste indicó que el apelado solicitó sus servicios para que evaluara las facilidades eléctricas del apartamento cuatro. Declaró haber inspeccionado el área exterior de dicho apartamento, saliendo del área del ascensor y luego entrando al apartamento, con el fin de verificar si del apartamento que ocupaba el apelado se había conectado ilegalmente el sistema eléctrico comunal. También expresó haber inspeccionado el área del ascensor para determinar si hubo algún tipo de hueco o rotura donde se viera alguna conexión directamente del sistema de lámparas en el área del ascensor. Luego, inspeccionó el interior del apartamento cuatro, pero en el mismo no vio conexión ilegal de éste a las áreas comunes. Al respecto, notó que el apelado obtuvo energía eléctrica por medio de una energía alterna, consistente de un generador marca Honda de 2,000 watts, conectado a un sistema de cargador de baterías, al cual conectó un convertidor conectado al panel eléctrico del apartamento cuatro.

Definió energía alterna como aquella energía que no se conecta a ninguna otra parte ni en conjunto con la AEE ni en ninguna parte del edificio. Explicó, que la conexión eléctrica del apartamento cuatro se realizó mediante un sistema completamente separado al sistema

²⁵ *Id.*, pág. 97, líns. 8-16.

²⁶ *Id.*, pág. 98, líns. 1-4.

eléctrico de las áreas comunes.²⁷ Indicó, que como consecuencia de que el apelado realizara una conexión de una energía alterna, que no tenía que ver con el edificio *One Candina* ni con las áreas comunes, concluyó que dicha parte no utilizó elemento común alguno para realizar la conexión. Informó no existir prohibición alguna para que una persona mantenga una conexión de energía alterna a la AEE siempre y cuando se realice conforme a los reglamentos de la agencia, al código eléctrico nacional, al código de seguridad y de energía eléctrica y la misma la realice una persona licenciada y autorizada. Explicó, que la conexión alterna del apelado se hizo dentro de los códigos y reglamentos, sin haber violado ningún reglamento de la AEE ni haber puesto en riesgo el edificio. Señaló además, no tener conocimiento de que el reglamento de *One Candina* prohibiera el uso de plantas eléctricas o cisternas.²⁸ Finalmente, declaró que la conexión eléctrica desde el "inverter" hasta el panel eléctrico no utilizó fuente alterna que proviniese de las facilidades o de áreas comunes, por lo que concluyó que la electricidad del apartamento cuatro se alimentó única y exclusivamente, de la fuente alterna, el generador, con su banco de baterías y el convertidor, sin cables externos de ningún otro sitio conectado al panel.²⁹

Durante el contrainterrogatorio, el perito del apelado admitió no haber ido al apartamento cuatro durante el periodo de suspensión de servicios, por lo que no pudo observar qué sucedió en dicho apartamento

²⁷ *Id.*, pág. 113, líns. 1-25; pág. 114, líns. 21-25; pág. 115, líns. 8-16 y 19-25; pág. 116, líns. 1-9 y 22-25; pág. 117, líns. 1-3 y 6-13.

²⁸ *Id.*, pág. 121, líns. 4-9 y 22-25; pág. 122, líns. 5-11; pág. 123, líns. 17-21; pág. 124, líns. 5-7. Véase, pág. 96, líns. 1-8.

²⁹ *Id.*, pág. 126, líns. 19-25.

durante ese período. Indicó, que para la fecha de la primera inspección, ya el apartamento cuatro estaba energizado y aunque para esa fecha vio un generador, ya el sistema de energía alterna no estaba en función.³⁰ Por último, indicó que pudo observar cuatro huecos en la pared interior del apartamento que se hicieron para instalar el "inverter", siendo esa la forma de conexión correcta para un sistema de energía alterna como la del apelado. Finalmente, concluyó que no hubo una conexión ilegal e indicó que el apelado no utilizó las facilidades comunales para obtener luz.³¹

Desfilada la prueba, el 14 de abril de 2016, notificada el 20 de abril de 2016, el foro apelado emitió una sentencia en la que desestimó la reclamación que quedó pendiente de resolver, a saber, la imposición de la triple penalidad al apelado. Concluyó, que el apelante no demostró, mediante preponderancia de la prueba, que el apelado se hubiese conectado ilegalmente al sistema eléctrico comunal del *Condominio One Candina* ni que se hubiera servido de los elementos comunes para realizar alguna conexión para restablecer los servicios de los cuales fue privado. Por consiguiente, el Tribunal de Primera Instancia determinó que en este caso, no procedía la imposición de la triple penalidad que le solicitó el apelante.

Insatisfecho, el apelante presentó una *Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración Bajo las Reglas 43 y 47 de Procedimiento Civil*, a la cual se opuso el apelado.

³⁰ *Id.*, págs. 127, líns. 18 y 22-25; pág. 128, líns. 1, 3-6, 11-19 y 21-25; pág. 129, líns. 1-4; pág. 130, líns. 1-15 y 24-25; pág. 131, líns. 4-7 y 15-25; pág. 132, líns. 1-5; pág. 133, líns. 1-4.

³¹ *Id.*, págs. 134, líns. 3-25; pág. 136, líns. 1-3 y 12-25; pág. 137, líns. 1-17; pág. 138, líns. 2-10 y 16-18; pág. 139, líns. 14-20; pág. 140, líns. 16-20 y 23-25; pág. 141, líns. 3-8.

Mediante orden de 2 de junio de 2016, notificada el 7 de junio de 2016, el foro apelado adoptó sólo tres determinaciones de hechos adicionales propuestas por el apelante. En cuanto a la solicitud de reconsideración, el foro apelado la declaró "No Ha Lugar".

En desacuerdo, el apelante acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de apelación en el que alega la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no imponer a la parte apelada el pago de la penalidad triple que contempla la Ley de Condominios, en su Artículo 39, 31 LPRA sección 1293c, cuando se produce una reconexión ilegal de servicios suspendidos.

Contando con el beneficio de transcripción de la prueba oral y la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II

A. *Ley de Condominios, la obligación de contribuir a los gastos comunes y la triple penalidad del Artículo 39 de dicho estatuto*

El Régimen de Propiedad Horizontal, reglamentado por la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 et seq., combina la propiedad privada del apartamento como unidad individualizada con la copropiedad, junto con los otros apartamentos o unidades, de aquellos elementos comunes del edificio sin los cuales los apartamentos no serían habitables. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y Otros, 195 DPR 330, 338 (2016) *haciendo referencia a M.J. Godreau, El Condominio: El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico, Editorial Dictum, San Juan, 1992, pág. 10.*

Los titulares de un apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal tienen el deber especial de contribuir con los gastos comunes. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y Otros, *supra*, págs. 338-339; Godreau, *supra*, pág. 153. Al respecto, el Artículo 15(f) de la Ley de Condominios, *supra*, sec. 1291m, dispone que:

Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) de la sec. 1293b de este título, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares. *Id.*

La cuota de mantenimiento, en un inmueble sometido al régimen, tiene la función de preservar en las mejores condiciones los elementos comunes, facilitar su uso y garantizar el buen funcionamiento. Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez, 154 DPR 699, 708 (2001); Maldonado v. Consejo de Titulares, 111 DPR 427, 430 (1981); M.E. García Cárdenas, Manual de Propiedad Horizontal: La Ley de Condominios y Esquemas Jurídicos, 1era ed., San Juan, MJ Editores, 2015, pág. 9. El incumplimiento de la aportación a los gastos comunes tiene el efecto de amenazar la preservación y la buena administración del inmueble sometido al régimen. Asoc. de Condómines v. Naviera, 106 DPR 88, 91 (1977).

En vista de la importancia que tiene el pago de los gastos comunes para el sostenimiento del inmueble y ante el problema que representan los titulares morosos en los condominios, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores pueden suspender los servicios de agua potable, electricidad, gas y teléfono, entre

otros, cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez, *supra*, págs. 708-710; Artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios, *supra*, secs. 1293b y 1293c. Lo que se busca es evitar que los deudores morosos se sirvan de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen, mientras éstos se deterioran y el Régimen de Propiedad Horizontal se desintegra y se arruina. Maldonado v. Consejo de Titulares, *supra*, pág. 434 (1981); Godreau, *supra*, pág. 167.

Al respecto, el inciso (i) del Artículo 38 de la Ley de Condominios, *supra*, establece que el Consejo de Titulares tiene la potestad para:

[. . . .]

(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/o 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 gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas.

[. . . .]

Por otro lado, el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, sec. 1293c, también faculta a la Junta de Directores a exigir el pago de las cuotas de mantenimiento a los titulares morosos. Dicho artículo establece que:

[. . . .]

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o mas plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos [sic] de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, [...]

[A]demás 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/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble.
[. . . .] *Id.*

En lo pertinente a la controversia del presente caso, el último párrafo del citado artículo establece que:

[. . . .]
El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios comunales, según lo dispuesto en este capítulo, que sin la autorización de la Junta o del Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas, o criminales que procedan.
Id.

B. La apreciación de la prueba

En ausencia de circunstancias extraordinarias, o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia merece deferencia y respeto por parte del Tribunal de Apelaciones. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013); Argüello v. Argüello, 155 DPR 62, 79 (2001); Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 289 (2001). Este Tribunal deberá prestar la debida deferencia a la apreciación de los hechos y la prueba efectuada por el juzgador, por ser el foro más idóneo para llevar a cabo esa función. McConnell v. Palau, 161 DPR 734, 750 (2004). No debemos descartar esa apreciación, incluso cuando según nuestro criterio hubiéramos emitido un juicio distinto con la misma prueba. *Id.*; Argüello v.

Argüello, *supra*, pág. 78-79; Trinidad v. Chade, *supra*, págs. 291-292

La adjudicación de credibilidad de un testimonio vertido ante el tribunal de instancia es merecedora de gran deferencia por parte del tribunal apelativo por cuanto es ese juzgador quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada ya que él fue quien oyó y vio declarar a los testigos. Pueblo v. Bonilla Romero, 120 DPR 92, 111 (1987). Es decir, sólo el juez de primera instancia tiene la oportunidad de ver al testigo declarar, escuchar su testimonio vivo y evaluar su *demeanor*. Sepúlveda v. Depto. de Salud, 145 DPR 560, 573 (1998); Ramos Acosta v. Caparra Dairy, Inc., 113 DPR 357, 365 (1982).

Por lo anterior, el Tribunal de Apelaciones no está facultado para sustituir las apreciaciones de prueba y credibilidad de los testigos que realice el Tribunal de Primera Instancia por los propios. Rolón García y otros v. Charlie Car Rental, Inc., 148 DPR 420, 433 (1999).

Sin embargo, el arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no absoluto. Rivera Pérez v. Cruz Corchado, 119 DPR 8 (1987). Por eso, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Id.* No obstante, un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 DPR 172, 181 (1985).

III

En su único señalamiento de error, el apelante alega que el foro de primera instancia erró al no

imponerle al apelado el pago de la penalidad triple que establece el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, a pesar de que éste realizó una conexión ilegal de servicios suspendidos.

De la prueba desfilada en la vista en su fondo del caso, surge que el apelado no conectó ilegalmente ni se sirvió de los elementos comunes del *Condominio One Candina* para obtener los servicios que le fueron suspendidos por falta de pago de las cuotas de mantenimiento. Por consiguiente, no procedía la imposición de la penalidad triple a la deuda reclamada.

La prueba demostró que a la fecha en que el apelante enmendó la demanda para reclamar que se le triplicara la deuda al apelado, éste último ya había satisfecho el pago de las cuotas de mantenimiento reclamadas en la demanda original.

De la transcripción de la prueba oral también surge, que tan pronto fue suspendido el servicio de electricidad al apartamento cuatro, el apelado canceló la correspondiente cuenta con la AEE -sin pagar a ese momento la cantidad adeudada en cuota de mantenimiento del condominio- y posteriormente, contrató un perito electricista para que le realizara una conexión de energía alterna mediante el uso de un generador eléctrico portátil. La prueba pericial demostró que dicha conexión se realizó conforme a los códigos y reglamentos de la AEE.³² Además, de la transcripción de la prueba oral no surge que para la fecha de los hechos

³² Cabe destacar que en su alegato suplementario, la parte apelante nos invita a ampliar el alcance de la imposición de la triple penalidad dispuesta en el Art. 39 de la Ley de Condominios, *infra*, sec. 1293c, particularmente en imponer dicha penalidad a un titular que no se ha valido de los elementos comunes una vez le fueron suspendidos los servicios de agua y luz debido al incumplimiento con las cuotas correspondientes. Declinamos dicha invitación por ello estar fuera de los contornos del texto del mencionado artículo.

de este caso, el reglamento del *Condominio One Candina* prohibía que los titulares utilizaran plantas eléctricas en sus apartamentos.³³

Igual análisis alcanzamos respecto al servicio de agua suspendido. El apelado declaró haber obtenido dicho servicio con la ayuda de un vecino, quien le proveía agua por medio de una manguera conectada a una cisterna. Dicha cisterna, distribuía el agua por el apartamento cuatro mediante un sistema de bombeo que operaba con unas baterías que se cargaban con la planta eléctrica que el apelado había instalado. Al igual que con el uso de las plantas eléctricas, a esa fecha, el reglamento del *Condominio One Candina* nada disponía sobre el uso de cisternas en los apartamentos.³⁴

En vista de que al momento en que la parte apelante solicitó la imposición de la penalidad triple, el apelado ya había satisfecho el pago de las cuotas de mantenimiento reclamadas, y debido a que el apelante no pudo probar que el apelado realizó una conexión ilegal al sistema eléctrico comunal ni se sirvió de los elementos comunes del *Condominio One Candina* cuando le fueron suspendidos los servicios, estimamos que el foro apelado actuó correctamente al no imponerle al apelado el pago de la penalidad triple.

A la luz de lo anterior y ante la ausencia de error, perjuicio, parcialidad o error por parte del foro apelado, concluimos que dicho foro actuó correctamente al desestimar la demanda de epígrafe.

IV

Por los fundamentos expuestos, se confirma el determinación apelada.

³³ *Id.*, pág. 96, líns. 5-8.

³⁴ *Id.*, líns. 1-4.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones