

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y GUAYAMA

CARLOS PLANELL PORRATA

Apelante

Vs.

ST. JAMES SECURITY
SERVICES, INC.

Apelada

KLAN201601778

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Núm.:
FDP2012-0382

Sobre: Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, el Juez Bonilla Ortiz y la Juez Méndez Miró¹

Per Curiam

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2018.

El Dr. Carlos Planell Porrata (doctor Planell) solicita que este Tribunal revoque una *Sentencia* que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI). En esta, el TPI: 1) declaró no ha lugar la demanda que presentó el doctor Planell en contra de St. James Security Services, Inc. (St. James) y Triple S Property Insurance Co. (Triple S); y 2) desestimó, al amparo de la Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, *infra*, la causa de acción en contra del Consejo de Titulares del Condominio Playa Serena (Consejo) y la Junta de Directores del Condominio Playa Serena (Junta).

Por los fundamentos expuestos, se modifica la *Sentencia* del TPI en cuanto a la imposición de responsabilidad contra St. James y, según modificada, se confirma.

¹ Conforme a la Orden Administrativa TA-2017-015, la Juez Méndez Miró sustituyó a la Juez Gómez Córdova.

I. Tracto Procesal y Fático

El 4 de octubre de 2012, el doctor Planell presentó una *Demanda*² sobre daños y perjuicios en contra de St. James, el Consejo, la Junta y Triple S. Alegó que, el 27 de octubre de 2011, en horas de la madrugada, dos sujetos armados y portando bultos y sogas, entraron al Condominio Playa Serena (Condominio) en Isla Verde. Expuso que los sujetos se dirigieron al estacionamiento soterrado del Condominio, donde ciertas cámaras de seguridad habían sido inhabilitadas y lograron acceso a la azotea, utilizando una puerta que daba a la escalera de emergencia. Explicó que, desde la azotea, los individuos bajaron al balcón abierto de su apartamento y forzaron la puerta corrediza que daba acceso a la habitación principal, donde se encontraba durmiendo.

Adujo que St. James fue culpable y negligente en la prestación de sus servicios de seguridad al: 1) no proteger adecuadamente el acceso de terceros al Condominio; 2) no prestar seguridad adecuada al perímetro; 3) no notificar la falta de funcionamiento de las cámaras de seguridad; y 4) no garantizar que el acceso a la azotea permaneciera restringido, entre otras faltas. De igual forma, arguyó que la Junta incurrió en negligencia al: 1) contratar a St. James; 2) no tomar las medidas necesarias para desarrollar y/o velar por la implementación adecuada del plan de seguridad; 3) no velar por el mantenimiento y funcionamiento apropiado de las cámaras, medidas de seguridad y control de acceso; y 4) no garantizar el que la azotea permaneciera cerrada al público que entraba al Condominio. Además, alegó que

² El 26 de octubre de 2012, el doctor Planell presentó una *Demanda Enmendada*.

el Consejo fue negligente al no intervenir y/o tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad como, por ejemplo, tomar las medidas necesarias y convenientes que evitaran los daños que sufrió. Esbozó que los co-demandados eran responsables solidariamente. Reclamó: 1) \$5,000.00, por concepto de daños físicos; 2) una cantidad no menor de \$75,000.00, por concepto de angustias mentales y morales; 3) una cuantía no menor de \$100,000.00, por concepto de pérdidas por los artículos que le robaron de su residencia y que gozaban de gran valor sentimental; y 4) una cantidad no menor de \$15,000.00, por concepto de pérdida de ingresos o lucro cesante.

El 12 de diciembre de 2012, St. James presentó su *Contestación a la Demanda*. Alegó que no incurrió en acto negligente alguno. Adujo que no era responsable porque hubiera ocurrido un asalto en el Condominio. Añadió que desconocía cómo los asaltantes lograron acceso a la azotea, máxime, cuando ellos no tenían la obligación de vigilar dicha área. Aludió a que el personal que trabaja en el Condominio fue el que la Junta contrató. Expuso que las cámaras de seguridad no eran de su propiedad. Alegó que su deber único en cuanto a éstas, era notificar si estaban o no funcionando, por ende, no era su obligación cambiarlas o repararlas.

El 12 de marzo de 2013, compareció Triple S. Alegó que St. James no incurrió en acto negligente alguno. Además, adujo que su responsabilidad como compañía aseguradora estaba limitada por sus cláusulas, endosos, términos y condiciones.

El 29 de enero de 2013, comparecieron el Consejo y la Junta. Dispusieron que la *Demanda* no aducía hechos

que justificaran la concesión de remedio alguno en su contra. Además, argumentaron que, de haber mediado negligencia, lo cual negaban, fue por parte del doctor Planell y/o por terceras personas por cuyas actuaciones no respondían. Esbozaron que nunca se les advirtió de deficiencias en su sistema de seguridad y, por lo tanto, de haber existido alguna, lo desconocían. Indicaron que dieron cumplimiento estricto a las directrices sobre seguridad y negaron que la azotea fuera un lugar controlado por ellos o por los oficiales de seguridad, ya que eran los propios condóminos quienes la controlaban.

Culminado el descubrimiento de prueba, se celebró el juicio en su fondo durante el 4, 5, 6 de mayo 2016 y el 23 de junio de 2016. A favor del doctor Planell, declaró: el propio doctor Planell, María I. Danielsen Velázquez (señora Danielsen), el Detective Sixto Pagán Román (señor Pagán), y el Dr. Victor J. Lladó (doctor Lladó), como médico en el área de psiquiatría. St. James presentó como prueba testifical al Sr. Heriberto Colón Rohena (señor Colón), Director de Operaciones de St. James, y al Sr. Edgar Tirado (señor Tirado), perito de seguridad. Por otra parte, la Junta y el Consejo no presentaron a su perito, pues se desestimó la demanda contra estos.

El TPI, en aras de agilizar los procedimientos, leyó en voz alta las estipulaciones entre las partes:

1. El doctor Planell es doctor en medicina con especialidad en cirugía plástica reconstructiva. Al momento de los hechos, era mayor de edad y soltero. A la fecha de los hechos residía en el Condominio Playa

Serena, Apartamento 1506, Avenida los Gobernadores, Isla Verde, Puerto Rico.³

2. St. James es una corporación autorizada a hacer negocios en la jurisdicción de Puerto Rico. Tiene capacidad para demandar y ser demandada. St. James al momento de los hechos era la compañía contratada por el Condominio Playa Serena para brindar servicios de seguridad y vigilancia.⁴
3. Triple S, para la fecha de los hechos, tenía emitida la póliza CP81038208, a favor del Condominio, con límite de dos millones. Dicha póliza está limitada por sus cláusulas, endosos y condiciones.⁵
4. El 27 de octubre de 2011 el doctor Planell fue víctima de un asalto en su apartamento. Debido a las heridas recibidas, el doctor Planell requirió puntos de sutura y tratamiento médico.⁶
5. La policía de Puerto Rico determinó que los ladrones lograron acceso al apartamento del doctor Planell por la azotea. Los asaltantes accedieron a la azotea forzando la puerta del estacionamiento soterrado que da acceso a las escaleras de emergencia subiendo por las escaleras y rompiendo el candado de la puerta que daba acceso desde la escalera hasta la azotea.⁷
6. Surge del Libro de Novedades en una nota del oficial de seguridad de St. James que a las 9:40 p.m. del 27 de octubre del 2011 una de las cámaras de seguridad del estacionamiento soterrado no estaba funcionando. El oficial de turno la noche de los hechos era el Sr. Jorge L. Martínez. Al momento del incidente del 27 de octubre del 2011, el Condominio contaba con un Manual de Deberes y Funciones del oficial de seguridad, con sistema de cámara de seguridad y estaba bajo el régimen de propiedad horizontal.⁸

El 21 de septiembre de 2016, el TPI dictó una *Sentencia*. En cuanto a St. James, concluyó que el

³ Vista en su fondo 4 de mayo de 2016, pág. 9.

⁴ Vista en su fondo 4 de mayo de 2016, pág. 9.

⁵ Vista en su fondo 4 de mayo de 2016, pág. 9.

⁶ Vista en su fondo 4 de mayo de 2016, págs. 9-10.

⁷ Vista en su fondo 4 de mayo de 2016, pág. 10.

⁸ *Íd.*

doctor Planell falló en demostrar que fue negligente en la prestación de sus servicios y que dicha negligencia fue el nexo causal de los daños que sufrió. Dispuso que el doctor Planell no logró establecer hecho específico alguno que le llevara a concluir que los oficiales de seguridad de St. James incumplieron con su obligación de prestar vigilancia. Concluyó que St. James: 1) no tenía inherencia alguna sobre el equipo de seguridad electrónico que había en el Condominio; 2) no tenía la obligación de asesorar en seguridad; y 3) no tenía que controlar el acceso a la azotea, entre otros. Además, determinó que no se probó que los oficiales de seguridad incumplieron con las obligaciones de su turno. Indicó que St. James cumplió con su deber jurídico de actuar conforme a las cláusulas del Contrato que suscribió.

En cuanto al Consejo y a la Junta, el TPI determinó que no se pudo establecer que estos incumplieran con alguna obligación de proveer seguridad adecuada a los residentes del Condominio. Expresó que el doctor Planell no presentó prueba de que se hubiera impugnado la selección de St. James u objetado el plan y/o protocolo que estos debían seguir. En fin, declaró no ha lugar la *Demanda* que presentó el doctor Planell en contra de St. James y Triple S, pues entendió que no se incumplió con el deber jurídico de prestar vigilancia al Condominio. Además, desestimó la causa de acción en contra del Consejo y la Junta, al amparo de la Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, *infra*.

Inconforme, el 19 de octubre de 2016, el doctor Planell presentó una *Moción de Reconsideración y Para Determinaciones de Hechos Adicionales Conforme a*

las Admisiones de los Co Demandados y la Prueba Desfilada. El TPI la denegó el 2 de noviembre de 2016.

En desacuerdo, el 2 de diciembre de 2016, el doctor Planell acudió ante este Tribunal mediante *Apelación*.

Indicó el TPI cometió los errores siguientes:

1. ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA DEMANDA A PESAR DE LA MOCIÓN RADICADA POR LA PARTE DEMANDANTE-APELANTE A TENOR CON LA REGLA 6.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL PARA QUE SE TUVIERAN POR ADMITIDAS LAS ALEGACIONES DE LA DEMANDA QUE FUERON NEGADAS POR FALTA DE INFORMACIÓN O CREENCIA EN LA CONTESTACIÓN A DEMANDA
2. ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA DEMANDA A PESAR DE LAS ADMISIONES DE LAS PARTES CO DEMANDADAS-APELADAS, CONFORME A LA REGLA 6.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, LAS CUALES REVELABAN A LA PARTE DEMANDANTE-APELANTE DE PRESENTAR EVIDENCIA EN CUANTO A TALES ADMISIONES
3. ERRÓ EL TPI EN SU APRECIACIÓN DE LA ABUNDANTE PRUEBA DOCUMENTAL Y TESTIFICAL PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE-APELANTE
4. ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA DEMANDA CONTRA [ST. JAMES] A PESAR DE QUE DICHA PARTE NO PRESENTÓ PRUEBA DOCUMENTAL Y SU ÚNICO TESTIGO ESTABA TOTALMENTE HUÉRFANO DE CREDIBILIDAD, AL SER SEVERAMENTE IMPUGNADO EN VARIAS OCASIONES CON SUS PROPIAS ACTUACIONES MENDACES Y FRAUDULENTAS
5. ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA DEMANDA CONTRA EL [CONDOMINIO] Y SUS CUERPOS DIRECTIVOS, A PESAR DE QUE LA PRUEBA PRESENTADA DEJÓ CLARAMENTE ESTABLECIDA QUE DICHO CO DEMANDADO NO CUMPLIÓ CON LA OBLIGACIÓN QUE LE IMPONE LA LEY DE CONDOMINIOS EN CUANTO A LA SEGURIDAD EN LAS ÁREAS COMUNES

St. James hizo lo propio y presentó su *Oposición a Apelación*. Expresó que, durante el juicio, se estableció que comunicó al Condominio los riesgos que existían al contratar a un solo oficial de seguridad. Esbozó que no tenía una obligación de prestar servicios de asesoramiento de seguridad al Condominio. Además, indicó que no tenía deber alguno de brindar seguridad en la azotea. Dispuso que el doctor Planell falló en probar

que se hubieran incumplido con las obligaciones contractuales. Solicitó se confirmara la *Sentencia* del TPI.

El Consejo y la Junta presentaron su *Alegato en Oposición a Apelación*. Alegaron que, aunque se dieran por admitidas las alegaciones de la *Demanda* que no se negaron, ello no tendría el efecto de dar por probada la negligencia de estos. Expresaron que el doctor Planell no pasó prueba para demostrar la negligencia o el nexo causal de las acciones de la Junta y el Consejo con los daños que alegó sufrir. Esbozaron, en esencia, que cumplieron con su deber jurídico de proveer seguridad adecuada a los residentes del Condominio. Solicitaron se confirmara la determinación del TPI.

II

A. Responsabilidad Extracontractual

El Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, indica que: “[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”. Para imponer responsabilidad al amparo de dicho artículo, nuestro ordenamiento requiere la concurrencia de tres elementos: 1) que se establezca un daño sufrido; 2) que exista la relación causal entre el daño y la acción u omisión de un tercero; y 3) que dicho acto u omisión sea culposo o negligente. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010).

La negligencia consiste en no precaver las consecuencias lógicas de una acción u omisión que cualquier persona prudente hubiese previsto bajo las mismas circunstancias. *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 164 (2006). La determinación de negligencia se basa

en la consideración objetiva de lo que hubiese podido anticipar o prever, bajo las mismas circunstancias, un hombre prudente y razonable. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 132 (2004).

El elemento de previsibilidad está relacionado con el requisito de nexos causal. En nuestro ordenamiento jurídico extracontractual, gobierna la doctrina de la causalidad adecuada, la cual indica que no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general. *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 818-819 (2006).

Es decir, para que exista el deber de indemnizar, se requiere la existencia de un nexo causal entre el daño y el acto u omisión culposos o negligentes. *Pacheco v. A.F.F.*, 112 DPR 296, 302 (1982). La acción u omisión tiene que ser idónea para producir el efecto operado, tiene que determinarlo normalmente. A fin de establecer esa vinculación de causa y efecto entre esos dos sucesos, tenemos que realizar un análisis retrospectivo de posibilidad. En vista de ello, no es suficiente que un hecho aparezca como condición de ese evento, si regularmente no trae aparejado ese resultado. *Estremera v. Inmobiliaria Rac, Inc.*, 109 DPR 852, 857 (1980).

Se relaciona el Art. 1802 con la responsabilidad exigida en el Art. 1057 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3021. Este expone que "La culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no expresa la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia".

B. Responsabilidad por Omisión

En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido que una omisión genera responsabilidad civil si constituye conducta antijurídica imputable. *Arroyo López v. E.L.A.*, 126 DPR 682, 686 (1990). Es decir, para que ocurra un acto negligente como consecuencia de una omisión, tiene que existir un deber de cuidado impuesto o reconocido por ley, y tiene que ocurrir un quebrantamiento de ese deber. *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 DPR 294, 308 (1990). En aras de determinar si hubo responsabilidad por omisión, un tribunal se debe hacer la pregunta de si existía un deber jurídico de actuar de parte del alegado causante del daño. *Arroyo López v. E.L.A.*, *supra*, a las págs. 686-687.

A saber, para determinar si una omisión es generadora de responsabilidad, se considera: 1) la existencia o inexistencia de un deber jurídico de actuar por parte del alegado causante del daño; y 2) si de haberse llevado a cabo el acto omitido, el daño se hubiera evitado. *Administrador v. ANR*, 163 DPR 48, 60 (2004).

El deber de indemnizar requiere la existencia de un nexo causal entre el daño y el acto u omisión culposo o negligente. El hecho de que no se cumpla con alguna ley, reglamento o norma establecida no es motivo para que se tenga que responder civilmente por un daño, a menos que exista relación causal entre dicha violación y el daño causado. *Arroyo López v. E.L.A.*, *supra*.

C. Deber Especial de Vigilancia

En nuestro ordenamiento jurídico, como norma general, no existe un deber de proteger a otras personas de actos criminales de terceros. No obstante, existen

situaciones en las que un demandado puede responder por dichos actos. Así, nuestro Tribunal Supremo ha sostenido que:

... existen ciertas actividades específicas que conllevan un deber especial de vigilancia, cuidado y protección de quien las lleve a cabo hacia el público en general o hacia ciertas personas en particular. Esta responsabilidad, que genera un deber de cuidado mayor del exigible a una persona cualquiera, se fundamenta en las circunstancias de la situación —entiéndase, el tiempo, el lugar y las personas— y en las exigencias de la obligación particular en la que se sitúan los involucrados. *Santiago v. Sup. Grande, supra*, pág. 809.

Nuestra Curia más Alta ha establecido, en ciertas instancias, un deber de vigilancia mayor que el requerido por el Art. 1802 del Código Civil, *supra*. Expresa el Foro Máximo que, “[c]iertas actividades conllevan un deber especial de vigilancia, cuidado y protección de quien las lleve a cabo hacia el público en general o hacia ciertas personas en particular. Omitir estas obligaciones constituye negligencia que, de causar daños, genera un deber extracontractual de compensar al perjudicado.” *Ramírez v. E.L.A.* 140 DPR 385, 393 (1996). “Cierta tipo de empresas, tales como las escuelas, los hospitales y los hoteles, tienen el deber de mantener unas medidas de razonable protección de sus huéspedes, pacientes y estudiantes que no tienen que suplir otros contratantes y empresarios, cuya actividad no absorbe necesariamente, en el ámbito de ejecución del contrato, la protección de las partes y terceros contra ataques criminales.” *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, *supra*, pág. 308.

Por otra parte, el Art. 1057 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3021, expone que “cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse

en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia”.

D. Ley de Condominios

El Art. 1-A de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1976, según enmendada por la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, conocida como la Ley de Condominios (Ley de Condominios), 31 LPRA sec. 1291, establece:

Esta Ley se aprueba con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a los criterios que más adelante se establecen. El titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho.”

La gestión administrativa del edificio recae sobre la Junta de Directores, todas sus decisiones están supeditadas y sujetas a la voluntad del Consejo de Titulares. Art. 38, 31 LPRA sec. 1293b; *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, 145 DPR 315, 327 (1998). Así, la Junta de Directores tiene varios deberes, entre

ellos: 1) atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen, en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales; 2) hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares; 3) atender a la conservación del inmueble; 4) disponer de las reparaciones ordinarias; 5) adoptar las medidas necesarias para atender las obras extraordinarias y así dar inmediata cuenta al Consejo sobre las mismas. Más importante, la Junta tiene el deber de cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Condominios, del Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. 31 LPRA sec. 1293b-4.

E. Apreciación de la Prueba

Como norma general, los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos que hace un TPI, ni tampoco sustituir su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012). La razón jurídica tras esta normativa es clara, pues se trata de dar deferencia a un proceso que ha ocurrido principalmente ante los ojos del juzgador de instancia. Es ese juzgador quien observa y percibe el comportamiento de los testigos al momento de declarar y basándose en ello adjudica la credibilidad que le merecen sus testimonios. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009). La declaración directa de un sólo testigo, de ser creída por el juzgador de hechos, es prueba suficiente de cualquier hecho. Regla 10(D) de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV. Corresponde al tribunal sentenciador aquilatar la prueba testifical

ofrecida y dirimir su credibilidad. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001).

A tenor de lo anterior, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos, dado que el foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos. *Íd.* Por tal razón, las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral, no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

De ordinario, el pronunciamiento del TPI se sostendrá en toda su extensión por el tribunal apelativo en ausencia de prejuicio, parcialidad, manifiesto o abuso de discreción. *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012).

Sin embargo, la norma de abstención y deferencia judicial no aplica en cuanto a la evaluación de prueba pericial y documental. En esos casos, los foros apelativos estamos en la misma posición que el foro recurrido. *Dye-Tex P.R., Inc., v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000). Los tribunales revisores tenemos amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial, pudiendo adoptar nuestro propio criterio en la apreciación o evaluación de la misma y hasta descartarla aunque resulte técnicamente correcta. *Íd.*

Ahora bien, con relación a la admisión o exclusión de prueba pericial, es norma firmemente establecida en nuestro ordenamiento jurídico que el juez de instancia tiene amplia discreción y sus determinaciones deben sostenerse, a menos que sean claramente erróneas. *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, 179 DPR 322 (2010). Así, una vez el juez determina que un testigo está cualificado

como perito o las partes estipulan su cualificación y se admite su testimonio, se puede presentar prueba sobre el valor probatorio del testimonio pericial para impugnar o sostener su credibilidad. *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse, supra.*

En estos casos, debemos evaluar si la determinación sobre el valor probatorio que le mereció el testimonio del perito al TPI, es cónsona con los parámetros que surgen de la Regla 702 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 702, a saber: 1) las cualificaciones del perito; 2) la solidez de las bases de su testimonio; 3) la confiabilidad de la ciencia o técnica subyacente; y 4) la parcialidad del perito. *Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Insurance Co., supra.*⁹ Es decir, los tribunales revisores se regirán por los antedichos criterios a los fines de ponderar la admisibilidad y el valor probatorio del testimonio experto y el efecto del error, si alguno, conforme lo disponen las Reglas de Evidencia. Emmanuelli Jiménez, *La Nueva Regla 702, Un Cambio Fundamental en la Presentación de Prueba Pericial*, 44 Rev. Jur. U. Inter. P.R. 341, pág. 349 (2010).

III. Discusión

El doctor Planell indica, en esencia, que el TPI incidió al: 1) no dar por admitidas las alegaciones de la *Demanda* que no se negaron; 2) desestimar la *Demanda* a pesar de que no tenía que pasar prueba sobre las alegaciones de la *Demanda* que se dieron por admitidas conforme la Regla 6.2 de Procedimiento Civil, *infra*; 3) apreciar la prueba testifical y documental que se presentó; 4) desestimar la demanda en contra de

⁹ Citando a E.L. Chiesa, *Práctica Procesal Puertorriqueña: Evidencia*, San Juan, Pubs. J.T.S., 1983, Vol. I, pág. 593.

St. James cuando se impugnó la credibilidad de su testigo; y 5) concluir que se cumplió con el estándar de cuidado que se le exige al Consejo y la Junta en cuanto a proveer seguridad en las áreas comunes.

a. Errores Primero y Segundo

Por su relación, se discuten los errores primero y segundo de forma conjunta.

El doctor Planell alega que el TPI se equivocó al no dar por admitidas las alegaciones de la *Demanda* que fueron negadas por falta de información o creencia en la contestación a la demanda, las cuales le relevaban de presentar evidencia en cuanto a tales admisiones.

La Regla 6.2(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.6.2(c), dispone lo siguiente:

Si la parte no tiene el conocimiento o la información suficiente para formar una opinión en cuanto a la veracidad de alguna de las aseveraciones expuestas, por tratarse de hechos que no pueden constatarse dentro del término concedido para contestar, así lo hará constar. La parte que proceda de este modo estará obligada a investigar la veracidad o falsedad de la aseveración negada por falta de información y conocimiento, y a enmendar su alegación dentro del término que fije el tribunal en la conferencia inicial o antes o en la fecha señalada para la conferencia con antelación al juicio. Si a la parte respondiente no le es posible constatar las aseveraciones así negadas, luego del uso de los métodos de descubrimiento disponibles y de otras diligencias razonables, deberá enmendar su alegación para negarla. Si la alegación no se enmienda para admitir o negar las aseveraciones negadas por falta de información y conocimiento, éstas se considerarán admitidas.

Según la Regla 6.2(c), *supra*, se permite a la parte demandada un tiempo para corroborar o investigar los hechos alegados antes de negarlos o aceptarlos. De igual manera, de no lograr exitosamente esta investigación, la parte demandada tendrá que negar los hechos o estos se darán por admitidos.

El doctor Planell presentó la moción para dar por admitidas aquellas alegaciones de la Junta, el Consejo y St. James que no se contestaron por falta de información o creencia en sus respectivas contestaciones a demanda, pero que no se enmendaron con posterioridad para ser negadas. El TPI le informó al doctor Planell que se reservaría el fallo en cuanto a la misma, hasta que dictara *Sentencia*. No obstante, el doctor Planell alega que, al revisar la *Sentencia*, notó que no se hizo referencia alguna a su moción y que, incluso, el TPI incluyó determinaciones de hechos que eran contrarias a las admisiones, en virtud de la Regla 6.2, *supra*. Entiende que las admisiones, conforme la Regla 6.2, *supra*, lo relevan de la presentación de evidencia en cuanto a tales aseveraciones.

En particular, con respecto al factor de negligencia, el doctor Planell arguye que el TPI tiene que dar por admitidas dos alegaciones en donde expone que sufrió los daños físicos, angustias mentales e incurrió en gastos médicos debido a la negligencia del Consejo, la Junta y St. James. Esboza que, conforme a la Regla 6.2, *supra*, y al ordenamiento evidenciario, no tenía la obligación de pasar prueba respecto a tal requisito de la causa de acción.

No obstante, tal argumento no persuade a este Tribunal. Este Tribunal estudió las alegaciones que, según el doctor Planell, el TPI debió dar por admitidas, tanto por St. James, como por la Junta y el Consejo. En cuanto a las alegaciones número 29 y 30 de la *Demanda* -que imputan negligencia- las respectivas *Contestaciones a las Demandas* consignan que las partes negaron ser responsables de los daños que el

doctor Planell sufrió. Por ende, no cabe hablar del efecto de la Regla 6.2, *supra*, en cuanto a tales aseveraciones.

Por otra parte, una lectura somera de las demás alegaciones, revela que la mayoría trata sobre hechos de cómo entraron los asaltantes al apartamento y otros hechos relacionados a los daños físicos y emocionales que el doctor Planell sufrió como consecuencia de tal incidente. Las determinaciones de hecho que propuso el doctor Planell sí son contrarias a expresiones que realizó el TPI. No obstante, ninguna es medular para la resolución del caso. Estas van dirigidas a probar solo lo relativo a los daños que sufrió el doctor Planell, mas nada tienen que aportar en cuanto a los elementos de negligencia y nexos causal. Los errores primero y segundo no se cometieron.

b. Errores Tercero y Cuarto

El doctor Planell, en esencia, alega que el TPI erró al aquilatar la prueba documental y testifical que tuvo ante su consideración, entre esta, obvió admisiones importantes de las partes. Añade que la *Sentencia* incluyó determinaciones de hechos que se basaron en el testimonio de testigos que el propio TPI reconoció no le merecieron credibilidad. Arguye que el TPI no dio por probados hechos que las partes estipularon.¹⁰ Añade, en su *Alegato Suplementario*, que las partes estipularon que los ladrones ingresaron a la azotea forzando la puerta

¹⁰ A manera de ejemplo, expresa que tanto en la *Contestación de la Demanda* de la Junta y el Consejo, como en el *Informe Preliminar de Investigación Especial* que preparó National Investigation & Protection Group (National) —subsidiaria de St. James— se indicaba que los ladrones lograron acceso a los apartamentos a través de la azotea y que consiguieron acceso a la azotea forzando el candado de la puerta de acceso y cortando el cable de una de las cámaras de seguridad.

del estacionamiento soterrado, subiendo por las escaleras de emergencia y rompiendo el candado de la puerta que daba acceso a las escaleras de la azotea. No obstante, indica que, en su *Sentencia*, el TPI determinó que desconocía de qué forma los ladrones lograron acceso a la azotea del Condominio.

Aduce que, durante el juicio, se presentó prueba testifical que demostró que, bien fuera mediante instrucción escrita o verbal, St. James tenía una obligación de realizar rondas en la azotea, máxime, cuando de las entradas en el Libro de Novedades se podía inferir que existía tal obligación por parte de St. James.

El doctor Planell, además, señala que el TPI resolvió que se atacó con éxito la credibilidad del señor Colón, pero únicamente en cuanto a sus calificaciones profesionales. A esos fines, el TPI distinguió lo anterior del resto de su testimonio que versaba sobre la relación contractual entre el Condominio y St. James. El doctor Planell estima que el TPI demostró un menosprecio claro a la apreciación de la prueba. Expresa que el señor Colón reconoció, durante el juicio, que nada tuvo que ver con las contrataciones que St. James realizó con el Condominio.

Este Tribunal estudió la transcripción de la prueba oral, la prueba documental cuantiosa y los alegatos que las partes presentaron. En base a tal documentación en la que este Tribunal está en igualdad de condiciones que el Tribunal de Primera Instancia- se concluye que había evidencia suficiente para determinar que St. James incumplió con su obligación de proveer una seguridad

adecuada al Condominio, por lo cual el doctor Planell sufrió daños físicos y emocionales. Veamos.

i. Disposiciones generales del Contrato

Surge del expediente apelativo que el *Contrato de Servicios de Seguridad y Protección* (Contrato)¹¹ expresa en su primer inciso que “[e]l [Condominio] desea que St. James le provea la seguridad y la protección preventiva necesaria en las facilidades de [e]l [Condominio]”. (Énfasis suplido). A su vez, el Contrato expresa que: “el personal de seguridad de St. James seguirá todas las instrucciones razonables y órdenes relacionadas a la seguridad, impartidas por escrito, por [e]l [Condominio], o su representante autorizado. En casos de emergencia y/o imperiosa necesidad, se aceptarán instrucciones verbales por el [Condominio]”¹². Estas órdenes están enumeradas en un documento intitulado las *Normas y Deberes de Puestos*.¹³ El Condominio imparte estas Normas, directamente. St. James, a su vez, está obligado a seguirlas.

Por otra parte, el inciso 9 del Contrato dispone que “St. James se compromete a utilizar métodos y técnicas de la industria de la seguridad para proteger la propiedad en la localidad de [e]l [Condominio], pero no será responsable de propiedad desaparecida mientras estaba bajo la custodia o control de [e]l [Condominio]”¹⁴. (Énfasis suplido). Este inciso amplía las responsabilidades de los oficiales de St. James quienes, más allá de efectuar aquellas tareas que solicite el Condominio a través de las *Normas y Deberes de Puestos*, tenían que emplear métodos y técnicas tales

¹¹ Apéndice Apelación, págs. 462-468.

¹² Apéndice Apelación, pág. 462.

¹³ Apéndice Apelación, págs. 391-401.

¹⁴ Apéndice Apelación, pág. 464.

como uso de cámaras de seguridad, entre otras, para proteger el Condominio. Esta disposición aplica a cada una de las órdenes y establece la calidad en la que se llevarán a cabo.

Es importante recordar que las personas que redactan las *Normas y Deberes de Puestos*, en este caso el Condominio, no son expertos en seguridad. Es decir, St. James, quien es la compañía con la pericia en seguridad, está obligada a utilizar métodos y técnicas de la industria, aunque el Condominio no detalle cuales, en específico. Después de todo, las compañías de seguridad no son contratadas solamente para responder o asistir luego de que acontece algún evento desafortunado si no, para evitar la ocurrencia de los mismos, según dispone el Contrato. La prevención, como se sabe, es un deber inalienable de las compañías y el personal que brindan servicios de seguridad. Este es el motivo principal por el cual se contrata con dichas empresas, pero más importante para este caso, así lo dispone textualmente el Contrato.

ii. Monitoreo de las cámaras de seguridad

Respecto al tema de las cámaras, el Director de Operaciones de St. James —el señor Colón— expuso que el monitoreo electrónico no era parte del Contrato. Indicó que la responsabilidad de sus oficiales era solamente revisar que estos (los monitores) estuvieran prendidos.¹⁵ Al respecto, se le cuestionó sobre si los métodos y técnicas de la industria de seguridad no incluían, como norma general, observar las cámaras de seguridad cuyos monitores ubicaban en la caseta del oficial. El señor Colón se limitó a responder que la responsabilidad de ellos era ver que dichos monitores estuvieran

¹⁵ Transcripción de la Prueba Oral (TPO), 6 de mayo de 2016, pág. 82.

funcionando, no monitorearlos.¹⁶ Esta explicación no es sostenible, ni tiene sentido. ¿Qué finalidad tienen las cámaras de seguridad que ubican en la caseta del oficial de seguridad, si no es que el oficial de seguridad pueda monitorear los movimientos en el edificio? Indudablemente una de las funciones del oficial de seguridad se circunscribía a asegurar que funcionaran las cámaras de seguridad. No obstante, el oficial de seguridad también incumplió con esta obligación contractual mínima pues los asaltantes inhabilitaron, al menos, dos (2) cámaras (cortaron una y movieron una para que mirara al techo).

Lo cierto es que el manual sobre los *Deberes y Funciones del Oficial de Seguridad, Normas para el Uso y Disfrute de las Áreas Comunes y Recreativas* (Manual)¹⁷ contiene varias disposiciones atinentes a tal obligación. A pesar de que este documento estuvo en controversia toda vez que St. James alegó que no le aplicaba o imponía responsabilidad,¹⁸ las partes estipularon que --al momento del incidente (27 de octubre de 2011)-- el documento existía.¹⁹ Contrario a

¹⁶ TPO, 6 de mayo de 2016, pág. 143.

¹⁷ Apéndice Apelación, págs. 377-390.

¹⁸ TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 145. Se cuestionó al señor Pagán sobre esta polémica. Este testificó desconocer si existía un botón de pánico cuando St. James estaba dando servicio. A su vez, declaró desconocer si St. James tenía, al momento de los hechos, una oficina virtual de seguridad.

ABOGADO PARTE DEMANDA: Por tanto, usted no le puede decir al Tribunal que estos deberes y funciones del oficial de seguridad, normas para el uso y disfrute de las áreas comunes y recreativas se le dirigieron a St. James para que St. James la siguiera, ¿correcto?

SR. PAGÁN: Correcto. TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 147.

¹⁹ Para facilitar y simplificar la solución de las controversias jurídicas a las que se enfrentan los foros judiciales, el Tribunal Supremo ha reconocido la facultad de las partes para acordar estipulaciones y eliminar desacuerdos. Una estipulación constituye una admisión judicial que implica un desistimiento formal de cualquier contención contraria a ella. *Díaz Ayala et. als. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 693 (2001). La primera clase --estipulaciones de hechos-- tiene el efecto de dispensar el requisito de probar tales hechos. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 439 (2012). Cuando las partes estipulan los hechos, significa una ausencia de controversia con respecto a los mismos. Cuando estos quedan estipulados por las partes, no se requiere prueba de ellos y la estipulación obliga tanto al juez, como a las partes. *Sepúlveda Rivas v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560 (1998). (Énfasis suplido). Es decir, la estipulación sustituye la prueba que se hubiera presentado en la vista del caso. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 752 (1987). De hecho, las partes no pueden impugnar el hecho una vez haya sido estipulado. *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427, 434-435 (1981).

lo que el voto disidente expresa, a este Tribunal no le persuade que St. James no tuviera el documento que, a fin de cuentas, le da razón y contenido a su gestión de seguridad.

Es importante reseñar que las *Normas y Deberes de Puestos* advierten expresamente que “[t]odos los oficiales que ejercen labores permanentes o “runner” en este puesto deben conocer todas las funciones, normas y reglamentos del Condominio Playa Serena...”.²⁰ Según el inciso 2 de la sección intitulada *Normas de Puestos*, los oficiales de St. James deben seguir las normas y reglamentos establecidos en el Condominio.²¹ Por ende, según esta disposición, el Manual es vinculante, incluyendo el inciso bajo la sección intitulada *Operar Cámara*.

Ahora bien, la sección intitulada *Operar Cámara* del Manual expresa:

1. El oficial de seguridad estará observando todo el tiempo los monitores de las cámaras.
2. Deberá observar que el sistema esté en grabación en todo momento.
3. De haber alguna anomalía en las cámaras, tales como obstrucción, desconexión u otro, deberá dirigirse al lugar y verificar.
4. Al entrar algún residente o visitante deberá ser monitoreado por las cámaras hasta tanto entre por el vestíbulo principal o sótano hasta que entre al elevador.
5. De haber alguna anomalía deberá tomar acción inmediata, esta acción podrá ser utilizando el sistema de botón de pánico telefónico o la Policía de Puerto Rico y a la estación de mando de la empresa de seguridad.
6. Toda anomalía (sic.) deberá llamar al Administrador del Condominio, para su

²⁰ Apéndice Apelación, pág. 398.

²¹ Apéndice Apelación, pág. 393.

conocimiento y acción inmediata.²²
(Énfasis suplido).

Por otra parte, el inciso 5 de la sección intitulada a *Todos los Oficiales de Seguridad* añade que, de dañarse el portón eléctrico o cualquier sistema, se debe llamar a la compañía y, simultáneamente, al Administrador.²³ El inciso 7 de esta sección, a su vez, dispone que todos los oficiales deben estar entrenados en el sistema de comunicación y video.²⁴

No cabe duda que el Manual imponía a St. James una serie de obligaciones afirmativas que tenía que seguir. St. James incumplió con tales deberes y, por ende, incurrió en responsabilidad. La letra de las *Normas y Deberes de Puestos* deja meridianamente claro los deberes de los oficiales de seguridad de St. James con respecto a las cámaras. Es evidente que este no se circunscribe a verificar que las cámaras funcionen. El mandato de monitorear las cámaras en todo momento y la obligación de dirigirse al lugar de haber alguna anomalía (como que una de las cámaras deje de funcionar y que otra esté mirando hacia el techo) son medulares en la resolución de este caso. Este Tribunal estima que, de haber cumplido con solo dos de estos incisos, se pudo prever los hechos o daños ocurridos.

iii. Notificación de desperfectos

De igual manera, la sección intitulada *Indicaciones Especiales*, expresa en su inciso 4 que "todo incidente o problema de equipos o servicios que no funcione bien, se debe informar al administrador, no importa la hora en que suceda".²⁵ Este detalle en las *Normas y Deberes de*

²² Apéndice Apelación, pág. 386.

²³ Apéndice Apelación, pág. 382.

²⁴ Apéndice Apelación, pág. 383.

²⁵ Apéndice Apelación, pág. 395.

Puestos es vital; máxime, cuando surge en la *Entrada, Salida y Novedades Puesto Cond. Playa Serena* (Libro de Novedades)²⁶ que a las 9:40 p.m. de 26 de octubre de 2011 (el mismo día del atraco) se consignó que "[l]a cámara de sótano que indica la entrada del elevador del Sur no está funcionando"²⁷. (Énfasis suplido). Entiéndase, la cámara que no estaba funcionando apuntaba, justamente, a la puerta que los asaltantes forzaron para acceder el edificio, según declaró el señor Pagán.

El perito del doctor Planell -el señor Pagán- explicó que este Libro de Novedades era una bitácora donde se recogía todo lo que había pasado diariamente en el Condominio, por turno y horario. Declaró que era un documento que se podía utilizar como un recuento oficial de lo que pasó allí.²⁸ Mencionó que en este Libro se debían registrar los incidentes extraordinarios. Esbozó que dentro de estos incidentes se encontraba el vandalismo, choques, o situaciones que estaban fuera de lo normal. El señor Pagán indicó que se debía anotar y llamar al administrador o al supervisor para reportar tales novedades o irregularidades. Alegó, a su vez, que esto lo debía hacer el oficial de turno que estuviera en la caseta.²⁹ El señor Pagán expresó que, según su experiencia, la incidencia de las 9:40 p.m., donde se anotó que una cámara de seguridad no funcionaba, cualificaba como un suceso extraordinario. De igual manera, no encontró en el Libro de Novedades que se notificara a alguien de dicha incidencia, ya fuera a la administración o a St. James.³⁰

²⁶ Apéndice Apelación, págs. 313-376.

²⁷ Apéndice Apelación, pág. 348.

²⁸ TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 60.

²⁹ TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 65.

³⁰ TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 66.

La manipulación con las cámaras se consignó también en la *Investigación Especial Informe Preliminar* (Informe Preliminar)³¹ que St. James le encomendó a National. En este se estableció que "al bajar logramos identificar que en el área de estacionamiento, a una de las cámaras de seguridad le habían cortado el cable y a otra la movieron y apuntaron hacia el techo".³² (Énfasis suplido). El Informe Preliminar que St. James comisionó también reseñó que en el Libro de Novedades se señaló la incidencia de la cámara del estacionamiento soterrado a las 9:40 p.m.³³

El TPI resuelve en su *Sentencia* que St. James cumplió con su deber jurídico de actuar a tenor con las cláusulas y condiciones establecidas en el Contrato. Por ende, concluyó que no se le pudo imponer responsabilidad. No obstante, el inciso 4 de las *Normas y Deberes de Puestos* contraviene abiertamente tal aseveración. Los hechos demuestran, inequívocamente, que el oficial de seguridad en turno la noche del incidente no solo falló al no monitorear las cámaras de seguridad sino que, además, incumplió con su deber de notificar que había una cámara de seguridad que no estaba funcionando, pues tenía el cable cortado, y había otra cuya posición se manipuló para que apuntara hacia el techo. Si estos no son incidentes extraordinarios, o fuera de lo normal, que inciden directamente sobre las obligaciones de brindar seguridad de St. James, cuáles son.

Para fines ilustrativos, supongamos que el oficial de seguridad hubiera cumplido con el deber de informar

³¹ Apéndice Apelación, págs. 273-275.

³² Apéndice Apelación, pág. 274.

³³ *Íd.*

al administrador que la cámara del estacionamiento soterrado no funcionaba a las 9:40 p.m. ¿Acaso no era su deber acudir a verificar el funcionamiento de la cámara? Aun si no lo era, el oficial de seguridad tenía que notificar al administrador de tal desperfecto técnico, *i.e.*, de que no estaban funcionando, tal y como indicó el señor Pagán que era su obligación. Bajo estas circunstancias, el administrador se haría responsable de investigar el fallo de la cámara, por lo cual tendría que bajar al estacionamiento soterrado donde, a su vez, se encontraría con la puerta forzada. Así, la responsabilidad pasaría al administrador y este, al enterarse de las anomalías, tomaría acción presumiblemente. Por otra parte, del administrador no estar disponible, este podía instruir al oficial de seguridad para que acudiera a investigar la situación que, a todas luces era imperiosa: el cese abrupto de una de las cámaras de seguridad y la manipulación de otra que estaba mirando hacia el techo, son instancias que constituyen emergencias.³⁴ Una vez el oficial de seguridad se topara con las anomalías en el estacionamiento soterrado y, por consiguiente, se percatara que algo no andaba bien, hubiera tomado medidas de seguridad sencillas tales como: realizar rondas por áreas distintas, hacer rondas más largas o más corridas, notificar a la junta sobre lo que estaba sucediendo o simplemente, conforme dicta el sentido común, llamar a la Policía.

³⁴ Es importante recordar que el contrato, a su vez, dispone que el personal de seguridad de St. James seguirá todas las instrucciones razonables y órdenes relacionadas a la seguridad impartidas por escrito por el Condominio, o su representante autorizado. En casos de emergencia y/o necesidad imperiosa, se aceptarán instrucciones verbales por parte del Condominio. (Énfasis suplido). Apéndice Apelación, pág. 462.

Así, es insostenible concluir que, según las condiciones y cláusulas del Contrato y demás documentos vinculantes, St. James cumplió con sus obligaciones jurídicas. Las omisiones discutidas son medulares al momento de prever y brindar seguridad adecuada. Basado en el párrafo anterior, se denotan eventos diferentes en los cuales quedó demostrado que, de St. James haber cumplido cabalmente con las órdenes y obligaciones impuestas por el Contrato, así como los documentos supletorios, pudo prever o al menos interrumpir, los hechos en causa.

iv. Rondas

El Informe Preliminar³⁵ que encomendó St. James dispuso que surgía del Libro de Novedades que el reporte que realizó el oficial de seguridad, Sr. Jorge Martínez (oficial Martínez) del turno de 10:00 p.m. a 6:00 a.m., recogía que las rondas se llevaron a cabo a las 10:00 p.m., 11:17 p.m., 12:21 a.m., 12:39 a.m. y 1:40 a.m.³⁶ Dicho Informe Preliminar estableció que la última ronda fue pocos minutos antes que llegara el doctor Planell a la caseta. Allí se recalcó que durante el recorrido por el Condominio, se observó que "la puerta de acceso a la

³⁵ National estableció en su Informe Preliminar que "se estarán solicitando las copias de las facturas de teléfono, tanto del celular del oficial de seguridad[,] como de la caseta, para corroborar las versiones en cuanto a las llamadas que realizó. También se solicitará información al sistema 911 sobre la llamada realizada. Además, se estarán realizando entrevistas a los guardias de los otros turnos, para recopilar información de algún acto sospechoso que hayan podido observar que pudiera arrojar a la investigación". Apéndice Apelación, pág. 275. No surge del expediente que St. James haya requerido a National completar su informe pericial. Al contrario, quedó pendiente atender asuntos múltiples de importancia vital.

³⁶ Turno de 10:00 p.m. a 6:00 a.m.

| | |
|------------|---------------------|
| 10:00 p.m. | 1 hora |
| 11:17 p.m. | 1 hora y 17 minutos |
| 12:21 a.m. | 1 hora y 4 minutos |
| 12:39 a.m. | 18 minutos |
| 1:40 a.m. | 1 hora y 1 minuto |

azotea del edificio del lado Norte, tenía el candado roto, al subir a la azotea nos percatamos que la puerta del cuarto de máquinas de ascensores había sido forzada y tenía manchas de sangre tanto en la puerta como en el piso del interior y manchas de zapatos que habían pisado la sangre".³⁷ El Informe Preliminar también sostuvo que en el Libro de Novedades se informó que todo se encontraba en orden, y las puertas debidamente cerradas. Precisamente, la situación de seguridad del edificio no estaba en orden.³⁸

Los hallazgos del Informe Preliminar están en conflicto abierto con el Libro de Novedades. En específico, en este último se dispuso que a las:

- 1) 10:00 p.m. de 26 de octubre de 2011: Relevando puesto. Todo se encuentra en orden y bajo control. Pendiente a novedades. Todo bien en el área.
- 2) 12:36 a.m. de 27 de octubre de 2011: (nota del supervisor Sargento Nevárez) Encontrando todo en aparente orden.
- 3) 11:17 p.m. de 26 de octubre de 2011: Todo se encuentra en orden en las áreas asignadas. Ambos lobbies se encuentran en orden y bajo control. Todas las áreas se encuentran en orden.
- 4) 12:21 a.m. de 27 de octubre de 2011: Las áreas comunes están en orden y tranquilas. Pendiente a novedades en las áreas asignadas. Los lobbies continúan tranquilos.
- 5) 12:39 a.m. de 27 de octubre de 2011: Realizó rondas en las áreas asignadas y todo se encuentra en orden y tranquilo. Las puertas cerradas".³⁹ (Énfasis suplido).

³⁷ Apéndice Apelación, pág. 274.

³⁸ Apéndice Apelación, pág. 274. A pesar de que el voto disidente hace hincapié en esta nota del oficial de seguridad en el Libro de Novedades, --a esa misma hora-- ya había una puerta de acceso al edificio forzada y dos (2) cámaras manipuladas (una mirando hacia el techo y otra había sido cortada).

³⁹ Apéndice Apelación, pág. 349.

El señor Pagán declaró sobre las anotaciones mencionadas en el Libro de Novedades.⁴⁰ Añadió que desde las 9:40 p.m. de 26 de octubre de 2011 hasta la 1:40 a.m. de 27 de octubre de 2011 se consignó en cinco (5) ocasiones que el oficial de seguridad revisó las áreas asignadas y todo se encontraba en orden.

Primero, existe una discrepancia en la ubicación de la nota del supervisor de turno que aparece a las 12:36 a.m. de 27 de octubre de 2011. El señor Colón declaró que no confrontó al supervisor de los oficiales de seguridad al respecto.⁴¹ Tampoco se le entregó declaración alguna que explicara, entre otras, por qué aparecían entradas posteriores a las del supervisor, con horas anteriores.⁴² El señor Tirado indicó que la explicación más común para tal incoherencia es que los oficiales de seguridad "anotan primero en una parte para[,] después tratarlo de pasar lo que ellos llaman en limpio[...]"⁴³ Entabló que este tipo de práctica no era "saludable para la industria", puesto que el Libro de Novedades, debía mantenerse en un orden cronológico.⁴⁴

No obstante, la explicación que el señor Tirado brindó no persuade a este Tribunal. Una lectura somera de la copia del Libro de Novedades refleja, a simple vista, la ausencia total de otras incongruencias similares. Es decir, el estudio del documento que obra en el expediente judicial no permite detectar otras instancias en las cuales el supervisor realice una anotación que sea inconsistente con el orden cronológico del Libro de Novedades. Si bien este detalle, bajo

⁴⁰ TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 116.

⁴¹ TPO, 23 de junio de 2016, págs. 16-17.

⁴² TPO, 23 de junio de 2016, pág. 124.

⁴³ TPO, 23 de junio de 2016, pág.125.

⁴⁴ TPO, 23 de junio de 2016, pág. 125.

circunstancias normales, podría no levantar bandera roja, este Tribunal estima que, tomando en consideración los hechos particulares del caso, se trataba de una desviación significativa que debió atenderse con premura.

Segundo, las anotaciones del Libro de Novedades, bajo concepto alguno, reflejan la realidad fáctica de lo que estaba ocurriendo en tales momentos en el Condominio. A esta Tribunal le causa suspicacia la inconsistencia de las rondas. ¿Qué razón había para repetir una ronda a 18 minutos de efectuada la anterior? ¿Cómo es posible que se indicara que las puertas estaban cerradas cuando una de las puertas de acceso al edificio había sido forzada? Requerirle al oficial de seguridad que verifique los puntos de acceso al edificio, en este caso la puerta del estacionamiento soterrado, estaba ampliamente cubierto dentro de las coordenadas de sus funciones.

Según las *Normas y Deberes de Puestos*, se harán rondas preventivas a cada hora o antes de ser necesario y obligan a anotar cualquier situación.⁴⁵ Vemos que no se limitan las rondas a una vez por hora pero, en ninguna parte del *Libro de Novedades*, se demuestra o explica la necesidad de realizar más de una ronda durante el periodo de las 12:00 p.m. Del oficial de seguridad haber notado una situación extraña que requiriera acortar el periodo entre rondas, debió hacerlo constar en el Libro de Novedades. No obstante, lo único que escribió fue que todo se encontraba en orden y tranquilo. Ello apunta a que el oficial de seguridad efectuó la ronda de las

⁴⁵ Apéndice Apelación, pág. 392.

12:39 a.m. sin motivo o necesidad aparente. Al hacerlo, abandonó la caseta de seguridad en momentos cruciales del atraco y en esa ronda adicional tampoco se percató de las anomalías que estaban ocurriendo en el Condominio.

El oficial Martínez nunca se sentó a testificar durante el juicio, aún cuando el doctor Planell hizo gestiones innumerables para localizarlo. Por ende, surgen varias interrogantes que no pudieron ser contestadas, a saber: 1) ¿cuál fue la razón, si alguna, para realizar las rondas adicionales?; 2) ¿por qué dichas rondas no se llevaron a cabo conforme las instrucciones establecidas en las *Normas y Deberes de Puestos?*; y 3) si en realidad hubo alguna anomalía que requirió rondas adicionales, ¿por qué no se consignó en el Libro de Novedades?, entre otras. Ello, de por sí, crea un incumplimiento notable con las disposiciones del Contrato.⁴⁶

⁴⁶ Del expediente apelativo surge, además, un Informe de Servicio que recoge una evaluación que el Condominio completó respecto al trabajo de St. James. Este Informe se hizo para el año 2009, anterior a los hechos que hoy se atienden. En tal evaluación y con una escala de puntuación del 1 al 5, de deficiente a excelente, respectivamente, se describe lo siguiente:

- La(s) solución(es) brindada(s) cumplieron con sus expectativas: ¿de qué forma?:
(1) Deficiente
- ¿Los hábitos, disposición, prácticas y actitud por actividad de nuestros guardias en anticipar y prevenir asuntos de seguridad y protección?:
(2) Entre deficiente y satisfactorio
- ¿Cómo caracterizaría al personal de seguridad en cuanto a los siguientes conceptos?
 - o Grado de confiabilidad: 2
 - o Conciencia de sus deberes y responsabilidad: 2
 (Apéndice Apelación, págs. 420-421.

Además, en dicho Informe se consignó que "se recomienda que oficiales cuando se da la ronda ser mas rápido posible ya que la caseta no se puede quedar descubierta por mucho tiempo".⁴⁶ En esencia, destaca que el desempeño de St. James en la prestación de sus servicios fue insuficiente, pues obtuvo una evaluación promedio de D-, deficiente. A pesar de que este informe no es contemporáneo con los hechos de autos, hay una relación considerable entre estas deficiencias y las que alegó el doctor Planell. Es evidente la falta

v. Áreas designadas

Adicionalmente, en cuanto al tema de las rondas, existe discrepancia sobre las áreas en las que había que realizar las rondas preventivas. En el Libro de Novedades se establece que los oficiales de seguridad escriben que se dirigen a las áreas asignadas, que estas se encuentran en orden y bajo control. Ello no arroja luz sobre cuáles eran tales áreas.

El señor Pagán aceptó que, conforme los documentos que analizó, en ningún lugar aparecían consignadas las áreas que incluían las rondas preventivas.⁴⁷ El señor Pagán examinó el Libro de Novedades. Según surge de la entrada, para la fecha de 15 de octubre de 2011 “en la primera ronda se procedió a cerrar las ventanas de las dos (2) torres y se revisó la puerta de la azotea, está cerrada. Se procedió a verificar las áreas de piscina, lobby, sótano con áreas verdes, todo está normal”.⁴⁸ (Énfasis suplido). Conforme a esta entrada en el Libro de Novedades, el señor Pagán concluyó que las áreas asignadas a los oficiales de seguridad eran el lobby, estacionamiento soterrado, azotea, ambas torres, las ventanas, escaleras, acceso a la piscina, áreas verdes y los portones.⁴⁹ El señor Pagán alegó que si el oficial de seguridad hubiese efectuado las rondas en estas áreas asignadas, se hubiese percatado que la

de prevención en la seguridad el día de los hechos. A su vez, es notorio la semejanza entre la recomendación de las rondas en el 2009 con las irregularidades que se encontraron en las rondas el día de los hechos.

⁴⁷ TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 108. Contrario al voto disidente, el testimonio del señor Pagán no afecta en nada la determinación de la mayoría ya que este Tribunal tiene ante sí, y *de novo*: (1) el Contrato; (2) el Libro de Novedades; y (3) los Deberes de Puestos, además de otra documentación. Tal evidencia documental comprueba que St. James incumplió con su obligación jurídica.

⁴⁸ Apéndice Apelación, pág. 314.

⁴⁹ TPO, 5 de mayo de 2016, pág. 114.

puerta estaba forzada, en cuyo caso hubiera tenido que llamar a la compañía de seguridad y al administrador.

Por otro lado, parte del *Informe Pericial Preliminar* del señor Tirado –perito de St. James– se basa en información que le brindó el señor Colón:

Según el [señor] Colón, gerente de operaciones de St. James, estas rondas preventivas consistían en rondas a las áreas comunes y recreativas en el primer piso, entiéndase como, piscina, recepción, salón de juegos y gimnasio. No era obligación del oficial realizar rondas preventivas en el estacionamiento soterrado, pasillos de los diferentes pisos, escaleras de emergencia o la azotea.⁵⁰ (Énfasis suplido).

Según este testimonio, la azotea, ni el estacionamiento soterrado, están incluidas en las áreas que requieren rondas preventivas. El gerente de operaciones de St. James, señor Tirado, dispuso que las instrucciones en las *Normas y Deberes de Puestos* se limitaban al área del primer piso donde se encontraba la caseta, el estacionamiento frente a las puertas del “lobby”, el área del gimnasio, la piscina y todo lo que era cercano a la caseta.⁵¹ Indicó que, según las *Normas y Deberes de Puestos*, los oficiales de seguridad no tenían la obligación de subir a la azotea o bajar al estacionamiento soterrado.⁵²

Por otra parte, el señor Colón testificó, en cuanto a las áreas designadas:

P Pues yo le voy a preguntar entonces con esas órdenes de puesto usted me identifique específicamente las áreas incluidas en las rondas preventivas.

R Lo que indican las órdenes de puesto es que (ininteligible) comenzando una ronda preventiva y literalmente los cierres de ciertas áreas dentro del

⁵⁰ Apéndice Apelación, pág. 674.

⁵¹ Curiosamente, las cámaras, que estaban dentro de la caseta, no requerían monitoreo.

⁵² TPO, 23 de junio de 2016, pág. 67.

complejo. No especifica por escrito cuáles son las áreas que hay que...

P Mire, no especifica, ¿verdad?

R No, señor.

P Eso quiere decir que con la contestación que usted nos da en el interrogatorio bajo juramento, que nos refiramos al contrato de, de seguridad, la realidad es que no se puede identificar cuáles son las áreas que incluían las rondas preventivas.

R Según los documentos no.

P ¿Verdad? Y le pregunto, según los documentos y según tampoco la descripción de puesto, en ningún lugar aparece escrita cuáles son las áreas que incluyen las rondas preventivas.

R Escrito no.

P Escrito no. O sea que aquí tenemos que creer independiente... Pero usted vio el Libro de Novedades ¿verdad?⁵³

Añadió que:

P Testigo, pero estoy confrontándolo con su contestación a interrogatorio.

R Exactamente. Y se lo estoy aclarando, licenciado.

P La supervisión de ese personal en el interrogatorio usted dijo que eran los directores, los supervisores y los directores de zona, ¿correcto?

R Al personal, no las operaciones que se llevaban a cabo.

P La realidad, testigo, no hay ningún documento por escrito, no hay ningún documento que establezca cuáles eran las áreas que se visitaban en las rondas que nos diga que no son las que surgen del libro de novedades. Solamente su testimonio.

R Eso es así.⁵⁴

Durante una vista posterior, y en contravención con sus propios dichos, el señor Colón testificó que había

⁵³ TPO, 6 de mayo de 2016, págs. 1301-31.

⁵⁴ TPO, 6 de mayo de 2016, págs. 132-133.

que dar rondas en el estacionamiento y en los alrededores del primer nivel. En específico, declaró que:

P O sea, que si hubieran ido, la cámara entonces que apareció cortada estaba en una de las áreas de ronda de los guardias de seguridad.

R Sí.

P Y esa, y esa cámara no hay duda de que antes del asalto al doctor Planell se había identificado por un guardia de la compañía que no estaba funcionando, por lo menos.

R Sí.

P Okey, pero no surge que él haya ido a verificar por qué no estaba funcionando a pesar de que la ronda pasaba por ese lugar.

R Nada en el libro de novedades[,] ni documentaciones entregadas a nosotros en informes indica eso.

P Nada, ¿Verdad? Okey. Y sobre la Azotea usted se reitera que a pesar de las múltiples ¿verdad?, entradas de que los guardias iban a la azotea pues eso no estaba incluido en la responsabilidad de ustedes.

R No contractual. ⁵⁵ (Énfasis suplido).

Además, dispuso que:

P La pregunta es, a usted no le consta que el cliente dio unas instrucciones distintas. ¿O podía el cliente dar unas instrucciones...? Su testimonio es, déjeme estar claro yo, quizás estoy confundido yo, que independientemente de lo que consta por escrito, de lo que consta por escrito en estas instrucciones de puesto usted acaba de declarar que si el condominio daba unas instrucciones distintas pues usted podía...

R No distintas.

P ...que el guardia podía hacer otros, otros...

R No distintas.

P ...hacer (ininteligible).

⁵⁵ TPO, 23 de junio de 2016, pág. 15.

R No es distintas, licenciado. Si da cualquier tipo de instrucciones adicionales verbales el oficial las tiene que seguir.

P O sea, que podían haber instrucciones adicionales verbales en este caso que no consten por escrito en ningún anejo ni en ninguna instrucción, como ha descrito, como fueron instrucciones verbales que les dio el condominio a los guardias.

R Como usted dice, podiera haber.

P Podiera haber. Y si, y si las había usted acaba de declarar que estaba bien que las siguieran.

R Como parte del reglamento que no estuviera en conflicto, sí.⁵⁶ (Énfasis suplido).

Es evidente que, según señaló el doctor Planel, el señor Colón contó dos (2) versiones contrarias con respecto a las áreas asignadas. Además, tomando en consideración que el señor Colón mintió en cuanto a sus cualificaciones profesionales⁵⁷, este Tribunal estima que quedó derrotado todo valor probatorio que pudo tener su testimonio.

En efecto, como bien reconoce el voto disidente, ningún documento precisaba cuáles eran las áreas designadas para realizar las rondas preventivas. El único documento que arroja luz sobre el particular es el Libro de Novedades. Este revela que los oficiales de seguridad solían realizar rondas, tanto en el estacionamiento soterrado, como en la azotea. Es razonable concluir, por ende, que ambas áreas – estacionamiento soterrado y la azotea– eran parte de las

⁵⁶ TPO, 23 de junio de 2016, págs. 28-29.

⁵⁷ En esencia, se impugnó al señor Colón por: 1) haber sido destituido de la Policía Municipal de Carolina por someter información falsa relacionada a su preparación académica en una solicitud de ascenso de rango; y 2) falsificar la firma de la Secretaria de Corrección en unos certificados de educación continua, en el área de motines y rehenes. TPO, 6 de mayo de 2016, págs. 96-102.

áreas que había que vigilar. Ahora bien, independientemente de que St. James tuviese o no la obligación de realizar rondas preventivas en la azotea, St. James fue negligente en el desempeño de sus obligaciones. El hecho de que el señor Colón haya declarado que la cámara se encontraba en un lugar asignado para hacer las rondas de seguridad, comprueba una negligencia palpable por parte del oficial de seguridad y de St. James. Es decir, según se indicó, a las 9:40 p.m. una de las cámaras no funcionaba, el oficial de seguridad realizó rondas a las 10:00 p.m., 11:17 p.m., 12:21 a.m., 12:39 a.m. Ello enmarca las oportunidades múltiples que el oficial de seguridad tuvo para verificar la cámara en el área asignada. Ello constituye un incumplimiento contractual, así como una negligencia por omisión del oficial de seguridad en su función de vigilancia.

La negligencia y omisión del oficial de seguridad, al no verificar la cámara, fue el nexo causal que ocasionó que la noche del incidente no se levantara bandera roja alguna sobre las anomalías que estaban teniendo lugar en el Condominio. De haberse cumplido con la obligación de verificar las áreas asignadas, el oficial de seguridad se hubiera encontrado con la puerta forzada en el estacionamiento soterrado, lo que, al parecer de este Tribunal, le hubiera alertado de que algo extraño estaba sucediendo.

Es fácil colegir que, debido a la negligencia y omisión del oficial de seguridad, no hubo oportunidad de prever, o al menos interrumpir, los actos de los asaltantes. Se estima que, si el oficial de seguridad en turno hubiera cumplido con las obligaciones impuestas,

se hubiera percatado de que una puerta en el estacionamiento soterrado estaba forzada, lo cual le hubiera alertado de la situación de seguridad, así como si hubiera identificado la manipulación con la cámara. Es decir, si se hubiera dado cumplimiento cabal a las obligaciones contractuales, el oficial de seguridad hubiera tenido la oportunidad de alertar a los residentes, al administrador, a la policía, e incluso al propio St. James, sobre los eventos que se estaban llevando a cabo en el Condominio.

Por todo lo anterior, este Tribunal concluye que los hechos acontecidos se podían prevenir del oficial de seguridad haber cumplido con sus obligaciones. Las irregularidades múltiples: (1) la cámara con el cable cortado; (2) una segunda cámara mirando hacia el techo; y (3) la puerta forzada, eran suficientes alertas para que una persona prudente y razonable se percatara que algo andaba mal. No obstante, por St. James fallar en su obligación de vigilancia, no se pudieron detectar las singularidades descritas. Dicha omisión y negligencia constituyen un nexo causal con los daños que el doctor Planell sufrió. De tal modo, desatender la vigilancia sobre el área asignada; no advertir al administrador sobre la avería en la cámara a las 9:40 p.m.; y efectuar rondas irregulares por parte del oficial de seguridad, entre muchas otras, constituyen acciones constitutivas de incumplimiento contractual, así como un fallo en el deber jurídico por parte de St. James. De haberse

cumplido con el deber jurídico de vigilar, los daños pudieron anticiparse y hasta evitarse.⁵⁸

C. Error Quinto

El doctor Planell, en esencia, alega que el TPI erró al desestimar la reclamación a favor del Consejo y la Junta basado en que no impugnó la selección de St. James como compañía de seguridad, ni el plan y/o protocolo que estos debían seguir. Alega que el TPI, a través de su *Sentencia*, pretende enmendar la Ley de Condominios, *supra*, pues impide que un condómino impugne acciones u omisiones de la Junta o un proveedor de servicios, si este no se opuso a la contratación de dicha persona.

El TPI, mientras, determinó desestimar la causa de acción del doctor Planell contra el Consejo y la Junta. Basa su decisión en que no se pudo establecer que el Condominio incumplió con su obligación de proveer seguridad adecuada a los residentes.

Este Tribunal coincide con la conclusión del TPI. No hay razón para imponer un deber de vigilancia mayor al Consejo de Titulares que aquel requerido a cada

⁵⁸ En efecto, este Tribunal coincide con el voto disidente en que quien actúa diligentemente, evita ser negligente, y quien demuestra falta de diligencia, incurre en negligencia. En efecto, es la falta de diligencia de un oficial de seguridad, de una compañía de seguridad, la que materializa, insubsanablemente, el nexo causal en este caso. Veamos.

El voto disidente, correctamente, desglosa la prueba que se requiere jurídicamente para imponer responsabilidad a St. James. A saber: 1) ¿St. James tenía que proteger la propiedad del doctor Planell? Sí. Esa es la causa misma del Contrato de seguridad y demás documentación; 2) ¿El oficial de seguridad incumplió con su obligación al no ejercer cuidado razonable? Evidentemente. Como mínimo: debió percatarse de la manipulación del equipo de seguridad (se estableció que una de las cámaras está en el área de las rondas), y de la puerta forzada de acceso al Condominio en el estacionamiento soterrado; 3) ¿El incumplimiento causó los daños al doctor Planell? Sí. De haber descargado sus funciones con un mínimo de diligencia, se pudo, por ejemplo, alertar oportunamente a las autoridades pertinentes, frustrar el asalto, aprehender a los asaltantes, entre otras; y 4) ¿St. James responde por las actuaciones negligentes del oficial de seguridad? Sí. La doctrina aplicable lo resuelve de manera prístina: St. James responde por las actuaciones negligentes de su empleado.

Con esta determinación, la mayoría no pretende que St. James anticipara todos los riesgos posibles, solo los razonables. Como mínimo, debió velar porque se diera cumplimiento fiel con sus obligaciones contractuales: brindar seguridad al Condominio.

titular en particular. Por ello, el deber de vigilancia de dicha Junta no es similar al que se le exige a hoteles, hospitales, escuelas o centros comerciales. Tanto el Consejo, como la Junta, actuaron adecuada y diligentemente en cuanto a la selección de St. James. Estos crearon unas *Normas y Deberes de Puestos* adecuadas para que St. James —una compañía de seguridad reconocida en Puerto Rico— las ejecutara. El hecho de que estos contrataran solo un solo oficial de seguridad por turno, no es suficiente para atribuirle culpa o negligencia al Consejo o a la Junta. De hecho, hasta el momento del asalto, no tenían razón para aumentar la seguridad del Condominio. Lo cierto es que no surge prueba en el expediente que establezca que, hasta ese entonces, se hubieran registrado incidentes similares o algún aumento en la incidencia criminal en áreas cercanas.

Por otra parte, este Tribunal toma en consideración el hecho de que el doctor Planell no presentó prueba de que se hubiera impugnado la selección de St. James. Surge de la transcripción que el doctor Planell testificó que las medidas de seguridad generaban un ambiente de tranquilidad en el Condominio y que se sentía seguro allí. Añadió que había una vigilancia adecuada.⁵⁹

Así, del expediente apelativo no surge que el doctor Planell o algún otro titular impugnara la selección de St. James como compañía de seguridad. Tampoco surge evidencia de algún acercamiento de estos, hacia la Junta, con preocupación sobre los servicios que St. James proveía. Por consiguiente, a este Tribunal no le convence la alegación de que el TPI pretende enmendar

⁵⁹ TPO, 4 de mayo de 2016, pág. 114.

la Ley de Condominios, *supra*. Se entiende, además, que el Consejo y la Junta cumplieron con su deber jurídico al atender todo lo relacionado con el buen gobierno en relación a los elementos de uso común y los servicios generales.⁶⁰

De nuevo, este Tribunal estima que no procede la imposición de responsabilidad al Consejo y a la Junta, porque estos, como asociación, no tienen un deber mayor de proveer seguridad y, hasta el momento de los hechos, no tenían razón para modificar los términos de contratación con St. James.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se modifica la Sentencia del TPI en cuanto a la imposición de responsabilidad contra St. James. Según modificado, se confirma. Se devuelve el caso para que se continúen con los procedimientos de rigor, según lo dispuesto aquí.

La Jueza Grana Martínez disiente con opinión escrita.

Notifíquese.

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

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

⁶⁰ Se añade que el Consejo y su Junta no tenía conocimiento sobre las anomalías con las cámaras del estacionamiento soterrado.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA-GUAYAMA

CARLOS PLANELL
PORRATA

Apelante

v.

ST. JAMES SECURITY
SERVICES, INC.

Apelada

KLAN201601778

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.:
F DP2012-0382

Sobre:
DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, el Juez Bonilla Ortiz y la Juez Méndez Miró¹.

VOTO DISIDENTE DE LA JUEZA GRANA MARTÍNEZ

Estoy conforme con la opinión mayoritaria que hoy suscriben mis compañeros de panel en cuanto a la confirmación de aquella parte de la sentencia impugnada que releva de responsabilidad al Condominio Playa Serena y a su Junta de Directores por los lamentables hechos que provocan esta reclamación.² No obstante, difiero de la determinación de mis compañeros jueces que hoy revocan al Tribunal de Primera Instancia en cuanto a la responsabilidad de la compañía de guardias privados, St. James Security.

El Artículo 1802 del Código Civil establece que toda persona que, por acción u omisión, cause daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, estará obligada a reparar el daño causado. 31 LPRA sec. 5141; *SLG Colón-Rivas v. ELA*, 196 DPR 855, 864 (2016); *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 374 (2012); *Rivera v. SLG Díaz*, 165 DPR 408, 421 (2005); *Cintrón Adorno v. Gómez*, 147 DPR 576, 598 (1999). El daño y la conducta antijurídica han de estar

¹ Conforme a la Orden Administrativa TA-2017-015 la Juez Méndez Miró sustituyó a la Juez Gómez Córdova.

² El propio perito de la parte demandante, señor Sixto Pagán Román, durante su testimonio testificó que no adjudicaba responsabilidad alguna a la Junta de Directores del Condominio ni a la Asociación. Véase transcripción prueba oral vista 5 de mayo de 2016, página 160 y prueba oral vista 6 de mayo de 2016, páginas 21 y 22.

relacionados causalmente para que el daño sea compensable. Es indispensable que la conducta antijurídica sea la causa lógica del daño para que sea compensable. Amadeo-Murga, Antonio J., *El valor de los daños en la responsabilidad civil*, 2da. Ed., España, Bosch, 2012, págs. 15-16.

En resumen, para que prospere una causa de acción al amparo del precitado artículo, deben concurrir los siguientes requisitos: 1) la presencia de un daño físico o emocional en el demandante; 2) que haya surgido a raíz de un acto u omisión culposa o negligente del demandado; y 3) que exista un nexo causal entre el daño sufrido y dicho acto u omisión. *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 807 (2006); *Montalvo v. Cruz*, 144 DPR 748, 755 (1998).

La negligencia se explica como la falta del debido cuidado, lo que a su vez consiste en no anticipar y prever las consecuencias lógicas de un acto o de una omisión, que una persona prudente y razonable en las mismas circunstancias habría de prever. La conducta negligente adolece de precaución o diligencia en circunstancias en las que el demandado tiene un deber de cuidado del demandante. De manera que cuando la conducta negligente del demandado crea un peligro, previsible, dentro del ámbito de la conducta negligente, este será responsable civilmente. Y esto habrá de ser así porque el demandado pudo haber evitado el daño. Ahora bien, tampoco quiere esto decir que la persona tendrá que anticipar todos los posibles riesgos que pueda generar una situación, ya que se convertiría en responsabilidad absoluta. En la medida que la persona actué diligentemente, evita ser negligente. Por el contrario, la falta de diligencia sostiene la negligencia.

Para establecer una acción prima facie en contra de St. James, por el daño resultado de la conducta de los guardias de seguridad, se requería prueba de que: (a) la compañía de seguridad

tenía un deber o una obligación de proteger la propiedad del demandante; (b) que el guardia de seguridad incumplió su obligación, al fallar en ejercer el cuidado razonable al proveer los servicios de seguridad; (c) el incumplimiento fue la causa del daño del Dr. Planell, y; (d) que el error del guardia de seguridad es imputable a St. James.

No hay duda de que, el Dr. Planell sufrió un menoscabo físico, emocional y material. Entonces estamos obligados a considerar, primeramente; si St. James tenía un deber o una obligación de proteger la propiedad del demandante. Es un hecho estipulado por las partes que, St. James Security era la compañía contratada por el Condominio Playa Serena para brindar servicio de seguridad y vigilancia.³ Segundo, debemos preguntarnos si se probó, mediante preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad que, el guardia de seguridad incumplió su obligación al no ejercer el cuidado razonable que requerían sus servicios.

El perito de la parte demandante, señor Sixto Pagán Román, testificó que el guardia de seguridad asignado el día de los hechos, señor Jorge Martínez, reportó en el libro de novedades que, había hecho rondas a las 10:00pm, 11:17pm, 12:21pm, 12:39am y 1:40am y que todo estaba en orden y las puertas debidamente cerradas. Testificó que estaban obligados a hacer las rondas por el lobby, sótano, azotea, ambas torres, ventanas, escalera, acceso a la piscina, áreas verdes y portones.⁴ En el contrainterrogatorio declaró que, no podía establecer que el documento de deberes y funciones

³ Véase Informe de Conferencia con antelación al juicio, inciso 10, pág. 91 del apéndice.

⁴ Véase transcripción prueba oral, pág. 114. Las áreas para cubrir mediante rondas fueron controvertidas mediante testimonio del señor Heriberto Colón Rohena, testigo traído por St. James y director de operaciones de la empresa. Este estableció que, según el contrato entre las partes, las rondas preventivas eran por la piscina, gimnasio y portón del parking. Aunque igualmente manifestó que podían haber recibido instrucciones verbales de la administración del Condominio para acudir a otras áreas, como la azotea. Véase transcripción prueba oral, vista 6 de marzo de 2016, págs. 83 y 88 y págs. 13-15 de la vista del 23 de junio de 2016.

del guardia de seguridad, preparado por el Condominio, hubiese sido entregado a St. James, ni la fecha en que el Condominio lo había preparado. Declaró, que no tenía forma de hacer o explicar al tribunal, que ese documento aplicara a St. James.⁵

Durante el contrainterrogatorio el Lcdo. Cacho, abogado de St. James, le cuestionó lo siguiente:

P: ...Le pregunto, de su testimonio yo no oí que usted dijera que los guardias de seguridad incumplieron con alguna de sus obligaciones y que eso fue lo que trajo como consecuencia que personas ajenas al condominio entraran y asaltaran al doctor Planell, ¿correcto?

R: Correcto.

P: De su testimonio yo no oí en ningún momento que usted estableciera que los guardias de seguridad eran los responsables de que estas personas entraran al Condominio Playa Serena. ¿Correcto?

R: Correcto⁶

...

P: Pero no ha dicho en ningún momento que no se cumplió con las rondas ¿verdad que no?

R: No, no he dicho que no se cumplió con las rondas.⁷

...

P: Y no dijo en ningún momento que por los guardias de St. James haber dado rondas eso propició el evento en el que par... estuvo envuelto el doctor Planell. ¿verdad que no?

R: No.

P: Y de lo que usted leyó de la anotación de las 9:40 de la noche del día 26 se establece que el guardia de seguridad en ese momento hace la anotación, ¿correcto?

R: Correcto.

P: Pero usted no sabe cuál es el procedimiento en ese caso que se tenía que seguir el guardia. ¿correcto?

R: Si.

P: Contractualmente usted no lo sabe, ¿correcto? Contractualmente usted no lo sabe, es la pregunta.

R: No, no lo sé.⁸

...

P: Así que usted no sabe si el guardia estaba obligado en ese mismo momento a notificar la asociación, a algún miembro, ¿correcto?

R: Correcto.

P: Si tenía que esperar el relevo, a su supervisor o notificarlo por la mañana, ¿correcto? Usted no lo sabe.

R: No.

P: Usted no sabe, inclusive, si el procedimiento era que cuando llegara la administración del condominio revisaba el libro de novedades y procedía a hacer lo que tuviera que hacer, ¿correcto?

R: Correcto

⁵ Véase transcripción prueba oral de 5 de mayo de 2016, págs. 146-147.

⁶ *Íd.*, págs. 147-148.

⁷ *Íd.*, pág. 150.

⁸ *Íd.*, págs. 151-152.

P: Por tanto, usted no le puede decir al Tribunal que en cuanto a la anotación de las 9:40 en cuanto a que la cámara estaba dañada en ese momento, usted no le puede decir a la Juez que St. James en ninguna de sus obligaciones en cuanto a ese específico acto. ¿correcto?
R: Correcto.⁹

A pesar de lo declarado, en la continuación de la vista, el próximo día, el señor Pagán Román, a preguntas del abogado de la parte demandante, testificó que el guardia de seguridad incumplió con sus obligaciones al abandonar la caseta de seguridad para dar las rondas, pues permitía que cualquier persona entrara a las facilidades.¹⁰ Dicho testimonio contrasta con sus expresiones anteriores sobre la obligación del guardia de seguridad de efectuar rondas cada hora. Testificó que se podía traer otro guardia de seguridad, pero eso, lo autorizaba el Condominio, St. James no podía tomarse la atribución de traer otro guardia a trabajar.¹¹ Esto a los efectos de reforzar el turno de 10pm a 6am.

En cuanto a la obligación de atender los monitores de las cámaras de seguridad, el propio abogado de la parte demandante, licenciado Colón expuso que, el Condominio aceptó que St. James, a través de las descripciones de puesto del contrato entre las partes, se desatendió totalmente de las cámaras de seguridad.¹² Estas manifestaciones fueron corroboradas por el testimonio del señor Heriberto Colón Rohena durante la vista del 23 de junio de 2016. Este manifestó que St. James no tenía obligación alguna virtual conforme el contrato entre las partes.¹³

Por otra parte, el perito presentado por St. James, señor Edgar José Tirado Pérez, testificó que como parte de su investigación encontró una comunicación que St. James dirigió al Condominio Playa Serena orientándolo previo al contrato entre las partes, sobre

⁹ *Íd.*, pág. 152.

¹⁰ Véase transcripción prueba oral, vista 6 de mayo de 2016, págs. 11, 13 y 15.

¹¹ *Íd.*, pág. 21.

¹² *Íd.*, págs. 65-66.

¹³ Véase transcripción prueba oral de 23 de junio de 2016, pág. 22.

los riesgos de contratar un solo guardia de seguridad. Así, manifestó que, de la comunicación se desprendía que se le habían ofrecido servicios adicionales, pero el Condominio los había rechazado.¹⁴ Declaró que, conforme las instrucciones de puesto, no era obligación de St. James subir a la azotea o bajar al sótano donde había estacionamiento adicional.¹⁵

En su opinión, “no hay nada que me indique a mí que los guardias de St. James no hayan cumplido, o sea, que cumplieron con lo que establecía en el contrato, que es la parte importante de este asunto, o sea, la que los guardias cumplieron lo mínimo requerido en el contrato y la orden de puesto ya establecida entre St. James y el condominio.”¹⁶

A juicio de esta jueza, la evidencia documental y testifical no permite concluir que St. James haya incumplido alguna obligación contractual para con la seguridad del Condominio. Todo lo contrario, fueron ellos mismos quienes advirtieron que la seguridad ameritaba guardias de seguridad adicionales. Por último, no hay un nexo causal entre el daño sufrido y la alegada conducta antijurídica, porque ni siquiera se probó que St. James incurriera en dicha conducta.

El suceso es lamentable, no hay compensación que equipare el daño físico y emocional que sufrió el doctor Planell. Pero la prueba no sostiene una determinación de responsabilidad civil ante la ausencia de una conducta antijurídica. Y ausente una conducta antijurídica, no existe nexo causal con el daño.

En San Juan, Puerto Rico a 29 de junio de 2018.

Grace M. Grana Martínez
Jueza del Tribunal de Apelaciones

¹⁴ *Íd.*, pág. 66.

¹⁵ *Íd.*, pág. 67.

¹⁶ *Íd.*, pág. 71.