

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

OTIS ELEVATOR  
COMPANY PUERTO  
RICO  
Apelado

v.

TCA BUILDING  
CONDOMINIUM  
ASSOCIATION  
Apelante

KLAN201800568

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

Número:  
K AC2014-0585

Sobre: Incumplimiento de  
contrato de seguro;  
Daños y perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas

Ortiz Flores, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2018.

Comparece el apelante, *TCA Building Condominium Association* (TCA) y nos solicita que dejemos sin efecto una *Sentencia* emitida el 3 de abril de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI).<sup>1</sup> La misma, declaró ha lugar una demanda sobre cobro de dinero y daños por incumplimiento de contrato que instó el apelado, *Otis Elevator Company Puerto Rico* (Otis) en contra del apelante.

La *Moción Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales; Conclusiones de Derecho y Reconsideración* que presentó TCA del dictamen apelado, le fue denegada por el TPI mediante *Orden* de 4 de mayo de 2018.<sup>2</sup>

Por las razones que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

**I**

El 1ro de agosto de 2008, Otis suscribió con TCA un contrato de servicios para el mantenimiento preventivo del ascensor de TCA.<sup>3</sup> En lo pertinente, el referido contrato establecía que su término de vigencia sería

<sup>1</sup> Notificada el 5 de abril de 2018.

<sup>2</sup> Notificada el día 7 de mayo de 2018.

<sup>3</sup> Véanse apéndices 37-43 del recurso de apelación.

de cinco (5) años, que serían contados a partir del 1 de agosto de 2008.<sup>4</sup> Asimismo, disponía, que, al vencer dicho término, ocurriría una renovación automática por un término adicional de cinco (5) años. Sin embargo, dicha renovación no ocurriría si cualquiera de las partes optaba por terminar el contrato, y le informara por escrito su decisión a la otra parte, en un plazo de 90 a 120 días de anticipación a la fecha de vencimiento. Además, el contrato establecía que la falta de pago sería un incumplimiento material que le concedería a Otis el derecho de declarar vencidas y pagaderas todas las sumas adeudadas y aquellas que se devengarían hasta la fecha de vencimiento del contrato. Al respecto, el mencionado contrato establecía que si TCA no pagaba las sumas adeudadas por más de sesenta (60) días, Otis quedaría relevado de sus obligaciones contractuales. Finalmente, el contrato disponía que en caso de que Otis hiciera reclamación alguna por falta de pago, provocaría la acumulación de un interés de 1.5% mensual o el máximo permitido por ley, lo que fuese menor; y obligaba a TCA a pagar una suma de dinero por concepto de honorarios de abogados.

No obstante, el 20 de junio de 2014, Otis instó una demanda sobre cobro de dinero e incumplimiento de contrato en contra de TCA. Alegó, que TCA no satisfizo dos facturas vencidas y a que a su vez, canceló prematuramente el mencionado contrato. Aseveró haberle provisto a TCA los servicios de mantenimiento de su ascensor hasta el 20 de septiembre de 2013, cuando TCA le envió una carta notificándole que el contrato no le sería renovado, y en su consecuencia, cancelado.<sup>5</sup> Por ello, Otis le reclamó a TCA la suma de \$38,846.23 por concepto de facturas adeudadas, intereses contractuales, daños, costas, gastos y honorarios de abogado.

Así las cosas, el 1ro de agosto de 2014, TCA contestó la demanda en su contra negando haber incumplido con los términos del contrato. A su vez, instó una *Reconvención* en la que, en síntesis, adujo que Otis fue

---

<sup>4</sup> Del apéndice de este caso, surge que el término del contrato suscrito entre las partes comenzó el 1ro de agosto de 2008 y vencía el 31 de julio de 2013.

<sup>5</sup> Véase apéndice 158 del recurso de apelación.

la parte que incumplió el contrato en varias ocasiones, lo que justificaba su resolución, por lo que Otis estaba impedida de cobrarle cualquier suma por concepto de servicios de mantenimiento. Específicamente, adujo que Otis incumplió con su obligación de prestar el mantenimiento adecuado al ascensor objeto del contrato, impidiéndole a los titulares utilizarlo por un periodo prolongado. Por ello, TCA le reclamó a Otis la suma de \$75,000 por concepto de indemnización por los alegados daños que dicha parte le ocasionó al incumplir el contrato de servicios de mantenimiento preventivo. Por su parte, el 25 de agosto de 2014, Otis replicó la *Reconvención* de TCA negando haber incumplido con el contrato. Además, indicó que TCA estaba impedida de reclamar los daños alegados en su *Reconvención* según surgía del contrato que suscribieron.

Luego de finalizar el descubrimiento de prueba, el 6 de agosto de 2015, Otis presentó ante el TPI una *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que, en esencia, alegó que, por no haber controversia de hechos materiales, lo que procedía era declarar ha lugar su *Demanda* y denegar la *Reconvención* de TCA. Por su parte, el 25 de septiembre de 2015, TCA incoó una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, mientras que el 8 de octubre del mismo año, Otis presentó una *Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Ese mismo día, TCA presentó una *Moción de Sentencia Sumaria* mediante la cual alegó que debía desestimarse la *Demanda* en su contra por haber cancelado oportunamente el contrato que suscribió con Otis. Además, arguyó que el contrato era uno de mes a mes por no haberse firmado dentro del término de vigencia de la propuesta. Asimismo, resaltó que el mencionado contrato era uno de adhesión, que fue redactado por Otis, por lo cual las cláusulas oscuras debían interpretarse a su favor. Por su parte, el 15 de octubre de 2015, Otis presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* de TCA.

Luego de varios trámites procesales, el 10 de marzo de 2016, el TPI dictó una *Sentencia* que declaró ha lugar la *Moción de Sentencia*

*Sumaria* que instó Otis, mientras que denegó la *Moción de Sentencia Sumaria* de TCA. En su consecuencia, declaró ha lugar la *Demanda* de Otis en contra de TCA y desestimó con perjuicio la *Reconvención* de TCA, ordenándole a este último a satisfacer a Otis las sumas que reclamó en su *Demanda*.<sup>6</sup>

Insatisfecho, TCA acudió ante este Tribunal mediante un recurso de apelación.<sup>7</sup> Atendido el recurso por un Panel hermano de este Tribunal, el 16 de junio de 2016, dictamos *Sentencia* que revocó la *Sentencia* emitida por el TPI. Determinamos, que en este caso existían controversias de hechos esenciales para resolver las dos reclamaciones en el pleito. Por ello, concluimos que el TPI no podía disponer sumariamente de tales reclamaciones ni privar a TCA de su día en Corte. Finalmente, ordenamos la devolución de este caso al TPI para la continuación de los procedimientos en un juicio plenario.

Luego de varias instancias procesales y en cumplimiento con lo ordenado por este Tribunal, el 12 y 13 de abril de 2018, el TPI celebró el juicio. Analizada la prueba documental y testifical desfilada y admitida, el 3 de abril de 2018, el TPI dictó *Sentencia* en la cual declaró ha lugar la *Demanda* que presentó Otis en contra de TCA, y desestimó con perjuicio la *Reconvención* que presentó TCA en contra de Otis.<sup>8</sup> Al así disponer, el TPI le ordenó a TCA a pagar las sumas reclamadas por Otis en su *Demanda*. En desacuerdo, TCA presentó una *Moción Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales, Conclusiones de Derecho y Reconsideración*, pero la misma le fue denegada por el TPI mediante *Orden* emitida por dicho foro el 4 de mayo de 2018.<sup>9</sup>

Inconforme, el 5 de junio de 2018, TCA acudió ante este Tribunal mediante un recurso de apelación y señaló que el TPI cometió los siguientes errores:

Al no atender los señalamientos del TA en su sentencia en el caso civil KLAN201600498 e imponerle a la parte

<sup>6</sup> Notificada el 15 de marzo de 2016.

<sup>7</sup> Caso KLAN201600498.

<sup>8</sup> Notificada el 5 de abril de 2018.

<sup>9</sup> Notificada el 7 de mayo de 2018.

demandada-apelante la suma de \$29,797.19 por concepto de daños líquidos pactados en el contrato.

Al ignorar la prueba de incumplimiento de contrato presentado por la demandada-apelante mediante su extensa prueba documental y testifical.

Al imponerle la suma de \$7,500 en costas, gastos y honorarios de abogado pactados en el contrato al decir que los mismos fueron pactados cuando no desfiló prueba alguna de honorarios de abogados ni hubo determinación alguna de temeridad contra la apelante.

Contando con el beneficio del *Alegato de la Parte Apelada*, del *Alegato Suplementario* presentado por TCA y del *Alegato Suplementario de la Parte Apelada* nos disponemos a resolver el recurso de apelación presentado.

## II

### A. Los contratos

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en el ordenamiento jurídico puertorriqueño.<sup>10</sup> Ahora bien, en nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de libertad de contratación, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.<sup>11</sup>

En armonía con lo anterior, el principio de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe.<sup>12</sup> De este modo, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.<sup>13</sup> Por tal razón, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2992.

<sup>11</sup> Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372.

<sup>12</sup> *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

<sup>13</sup> Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2994.

<sup>14</sup> Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375.

Por otra parte, el Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, establece que, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.<sup>15</sup>

### **B. Contratos de Adhesión**

La efectividad vinculante de los contratos de adhesión, es decir, aquellos en virtud de los cuales una sola de las partes redacta los términos y condiciones y la otra parte se limita a aceptarlos o rechazarlos, es reconocida ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico. Así pues, el contrato de adhesión presenta el fenómeno de una reducción al mínimo de la bilateralidad contractual.<sup>16</sup> El mismo se define como sigue:

Aquel en que el contenido, esto es, las condiciones de la reglamentación son obra de una sola de las partes, de tal modo que el otro contrayente no presta colaboración alguna a la formación del contenido contractual, quedando así sustituida la ordinaria determinación bilateral del contenido del vínculo por un simple acto de aceptación o adhesión al esquema predeterminado unilateralmente.<sup>17</sup>

Como consecuencia, los contratos de adhesión han tenido el efecto de menoscabar el principio de la autonomía de la voluntad.<sup>18</sup> Ahora bien, cuando surgen discrepancias sobre el significado o alcance de un contrato de adhesión, este se debe interpretar contra la parte que lo preparó.<sup>19</sup> Sin embargo, esta regla no es absoluta. Por esa razón, los contratos de adhesión no siempre se deben interpretar liberalmente a favor del que no los redactó ni siempre son nulos por el solo hecho de ser contratos de adhesión. Solo cuando contiene cláusulas oscuras o ambiguas, el contrato de adhesión se interpreta contra la parte que creó tal oscuridad.<sup>20</sup> En cambio, de no haber ambigüedad, el contrato de adhesión debe interpretarse como cualquier otro tipo de contrato, según sus términos.<sup>21</sup>

---

<sup>15</sup> 31 LPRA sec. 3471.

<sup>16</sup> *Zequeira v. C.R.U.V.*, 83 DPR 878 (1961).

<sup>17</sup> *Maryland Cas'y. Co. v. San Juan Rac'g Assoc., Inc.*, 83 DPR 559 (1961).

<sup>18</sup> J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, San Juan, Rev. Jur. U.I.A., 1990, Vol. II, T. IV, pág. 7.

<sup>19</sup> *Ulpiano Casal, Inc. v. Totty Mfg. Corp.*, 90 DPR 739, 744 (1964).

<sup>20</sup> Art. 1240 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3478.

<sup>21</sup> *González v. Coop. Seguros de Vida de P.R.*, 117 DPR 659 (1986); *Casanova v. P.R.-Amer. Ins. Co.*, 106 DPR 689 (1978); *C.R.U.V. v. Peña Ubiles*, 95 DPR 311 (1967).

### C. Cláusula penal en los contratos

Nuestro Código Civil provee a los acreedores mecanismos para la protección y garantía de su derecho de crédito. Uno de ellos es la cláusula penal. Aunque dicho cuerpo normativo no provee una definición específica del término, conforme a la jurisprudencia y la doctrina aplicable, la cláusula penal es una “convención accesoria a una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria para el caso de que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido”.<sup>22</sup> Cónsono con lo anterior, el Art. 1106 del mencionado Código, dispone que salvo pacto en contra, en las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituye la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de incumplimiento.<sup>23</sup> De este modo, una cláusula penal asegura el cumplimiento de una obligación y anticipa los perjuicios que podrían ser ocasionados al acreedor en caso de incumplimiento.<sup>24</sup> Por su carácter punitivo o sancionador, el alcance de una cláusula penal debe interpretarse restrictivamente.<sup>25</sup>

Por otro lado, el Art. 1108 de nuestro Código Civil, faculta a los tribunales a modificar equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiese sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor.<sup>26</sup> El propósito de la moderación es crear un remedio en equidad contra el rigor o la excesiva onerosidad de las cláusulas penales.<sup>27</sup> Este remedio en equidad permite moderar la pena cuando surja una evidente desproporción o irrazonabilidad entre la infracción del contrato y la pena convenida.<sup>28</sup>

Conviene destacar, que la facultad de moderación de los tribunales debe usarse con gran cautela, pues la acción de limitar la autonomía de la voluntad de los contratantes debe ejercitarse únicamente en

<sup>22</sup> *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 175 (2011).

<sup>23</sup> *Id.*; *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O.*, 105 DPR 184, 193 (1976). 31 LPRÁ sec. 3131.

<sup>24</sup> *Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co.*, 143 DPR 186, 204 (1997); *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O.*, *supra*.

<sup>25</sup> <sup>24</sup> *WRC Props., Inc. v. Santana*, 116 DPR 127, 137-138 (1985).

<sup>26</sup> 31 LPRÁ sec. 3133; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, *supra*, págs. 175-176.

<sup>27</sup> *BPPR v. Sucn. Talavera*, *supra*, págs. 710-711.

<sup>28</sup> *Id.*

circunstancias extraordinarias.<sup>29</sup> Por ello, la modificación de cláusulas penales ocurre por vía de excepción y no como regla general.<sup>30</sup>

#### **D. Honorarios por temeridad**

El inciso (d) de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, provee para la concesión de honorarios de abogado.<sup>31</sup> En lo pertinente, dicha disposición dispone lo siguiente:

En caso [de] que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. (...)

Es decir, conforme el ordenamiento procesal civil, los honorarios de abogado en beneficio de la parte victoriosa sólo se imponen como sanción dineraria a aquél litigante que actúe con temeridad o frivolidad.<sup>32</sup>

Por temeridad se entiende aquella conducta que haga necesario un pleito que se pudo evitar; que lo prolongue innecesariamente; o que requiera a la otra parte efectuar gestiones innecesarias.<sup>33</sup> Al determinar si se ha obrado o no temerariamente, se considera la claridad del derecho aplicable y de los hechos demostrablemente ciertos.<sup>34</sup>

El propósito de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es establecer una penalidad a un litigante perdedor que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.<sup>35</sup>

Nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que la imposición de honorarios por temeridad, así como la cuantía, son asuntos discrecionales del TPI, que deberá guiarse por los siguientes factores: (1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio;

---

<sup>29</sup> *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, *supra*, pág. 176; *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. de Turismo*, 112 DPR 344, 350 (1982).

<sup>30</sup> *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. de Turismo*, *supra*.

<sup>31</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 44.1(d).

<sup>32</sup> Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, sec. 4401, pág. 390 (5ª ed. LexisNexis 2010).

<sup>33</sup> *Íd.*, sec. 4402, pág. 390; *Blas v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 334-335 (1998).

<sup>34</sup> Hernández Colón, *supra*, sec. 4402, pág. 391.

<sup>35</sup> *Blas v. Hosp. Guadalupe*, *supra*, pág. 335.



(4) la cuantía involucrada; (5) y, el nivel profesional de los abogados”.<sup>36</sup> Al hacer tal determinación, el foro sentenciador puede declarar expresamente que la parte perdidosa fue temeraria e imponerle la cuantía de honorarios de abogado que entienda procedente o simplemente puede imponérselos en la parte dispositiva del dictamen, lo que implica que entendió que fue temeraria en la litigación.<sup>37</sup>

### III

Por tratarse de errores similares entre sí, los mismos serán discutidos en conjunto.

Primeramente, precisa señalar conforme a los hechos expuestos y al derecho aplicable, que las obligaciones que nacen de los contratos, como sucede en este caso, tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de estos.<sup>38</sup> Con ello en mente, resolvemos.

Según surge del contrato de servicios de mantenimiento de ascensores suscrito entre las partes de epígrafe, el cual es objeto del recurso de apelación presentado por TCA, el término de dicho contrato era de cinco (5) años, el cual entraría en vigor el 1ro de agosto de 2008 y su fecha de vencimiento lo sería el 31 de julio de 2013. El referido contrato contenía una cláusula de renovación automática que disponía expresamente que, advenidos los cinco (5) años de vigencia, el contrato sería renovado automáticamente por cinco (5) años adicionales, a menos que cualquiera de las partes lo diera por terminado en un plazo no menor de 90 días ni mayor de 120 días de anticipación y notificara por escrito sobre ello a la otra parte contratante.

En este caso, el 20 de septiembre de 2013, TCA optó por activar la cláusula de renovación automática a los efectos de cancelar el contrato que suscribió con Otis. Dicha cancelación se realizó mediante el envío de una carta que TCA le envió a Otis en esa fecha. Sin embargo, para que

<sup>36</sup> *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342-343 (2011); Hernández Colón, *supra*, sec. 4402, pág. 391.

<sup>37</sup> *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999).

<sup>38</sup> Art. 1044 del Código Civil, *supra*.

una de las partes activara de forma efectiva la referida cláusula, basta con remitimos a la fecha de vencimiento del contrato para calcular la fecha en la que cualquiera de las partes podía cancelarlo oportunamente. Recordemos, que para que la cláusula de renovación automática entrara en vigor, la parte tendría que ejercerla dentro de un término no menor de 90 días ni mayor de 120 días de antelación a la fecha de vencimiento del término original, a saber, del 1 de agosto de 2013. Por consiguiente, al 20 de septiembre de 2013, fecha en que TCA le envió a Otis la carta de cancelación del contrato por ellos suscrito, ya se había activado la renovación automática del contrato, convirtiendo dicha notificación en una inoficiosa.

Conforme a lo anterior, resulta claro que Otis no fue la parte que incumplió el contrato, pues éste actuó conforme a las cláusulas y condiciones contractuales cuando declaró vencidas la totalidad de las sumas acordadas en el contrato. En cuanto a las costas y los honorarios de abogados que el TPI le ordenó a TCA a pagar a Otis, de una lectura del contrato objeto de este recurso surge que el pago de estos fue expresamente pactado en dicho contrato, siendo parte de la indemnización que podía reclamar Otis en caso de que TCA incumpliese con el contrato de referencia, tal y como ocurrió.

En fin, ante la ausencia de circunstancias extraordinarias, o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, la apreciación de la prueba realizada por el TPI merece deferencia por parte de este Tribunal.

#### IV

Por las razones expuestas, confirmamos la Sentencia apelada.

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