

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

CONSEJO DE TITULARES  
COSTA CARIBE RESORT  
VILLAS

Apelantes

v.

MARIO GARCÍA ROSALY,  
DENISSE GONZÁLEZ Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Apelados

KLAN201800677

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Ponce

Civil número:  
J CD2017-0406

Sobre:  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Nieves Figueroa.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de mayo de 2019.

Mediante recurso de apelación, comparece el Consejo de Titulares Costa Caribe Resort Villas (“el Consejo” o “parte apelante”) y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 18 de mayo de 2018 y notificada el 30 del mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI). En el referido dictamen, el foro primario declaró **Con Lugar** la reconvencción instada por los apelados.

**-I-**

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración, los hechos e incidentes procesales pertinentes para disponer del presente recurso se resumen a continuación.

El recurso de epígrafe tiene su origen el 7 de mayo de 2015 cuando el Consejo entabla una demanda sobre cobro de dinero contra el señor Mario García Rosaly, su esposa Denisse González y la sociedad legal de gananciales que ambos componen (“los

apelados"). Alega que estos adeudaban **\$3,905.41** por concepto de primas de seguro comunal. Además, indica que sus múltiples gestiones de cobro han resultado infructuosas.

El 21 de julio de 2015, los apelados contestan la demanda. Esencialmente, niegan las alegaciones en su contra e impugnan la suma reclamada por el Consejo. Afirman, *inter alia*, que de existir alguna deuda, esta sería por la cantidad de **\$1,949.54**. Coetáneamente, los apelados instaron una extensa reconvención contra el Consejo. En la misma, señalan haber adquirido la Villa #1332 del complejo Costa Caribe Resort Villas mediante financiamiento provisto por el Banco Popular de Puerto Rico ("BPPR"). Según alegan, el pago hipotecario acordado con el BPPR incluía una partida para cumplir con el pago del seguro comunal. Ahora bien, los apelados plantean que, para el año 2014, el BPPR transfirió su préstamo hipotecario a otra entidad bancaria y que, luego de ello, advienen en conocimiento de que el seguro comunal ya **no** se estaba pagando.

Así pues, los apelados aducen que, en vez de aclarar la situación, el Consejo optó por suspenderles, sin notificación alguna, el servicio eléctrico de su propiedad. Por esta razón, solicitan una indemnización de \$1,500.00 por concepto de alimentos desechados, más una suma de \$7,500.00 por los daños emocionales que sufrieron como consecuencia de la interrupción del servicio de electricidad.

El 20 de abril de 2016, el Consejo incoa una *Demanda Enmendada* en la cual reproduce las mismas alegaciones, salvo que añade otro pago vencido.<sup>1</sup> Alega que, para esa fecha, el

---

<sup>1</sup> De los autos surge que el monto reclamado en la **primera demanda** corresponde a los años 2013-2014 y 2014-2015. Por tanto, en la *Demanda Enmendada* se añade el pago para el período 2015-2016.

monto de la deuda es de **\$6,441.17**, incluyendo un cargo de 10% por demora.

Por su parte, el 26 de mayo de 2016, los apelados instan una *Contestación a Demanda Enmendada*. En esencia, niegan las alegaciones en su contra y, además, incluyen nuevamente la reconvencción ya reseñada.

Luego de que los apelados se **allanaran** a las alegaciones de la *Demanda Enmendada*, el 24 de mayo de 2017, el TPI emite una *Sentencia Parcial* donde los condenan a pagar la suma de **\$6,441.17**, más costas y honorarios de abogado. Asimismo, el foro primario **enfatisa** que solo resta adjudicar la reconvencción presentada por la parte apelada.

La vista en su fondo sobre la **reconvencción** se celebró los días 11 de mayo de 2017 y 13 de marzo de 2018. En dicho procedimiento judicial, testificaron los señores Mario García, Hernán Ayala Parsi y José Mateo Rivera. A continuación, presentamos un resumen sucinto de la prueba allí desfilada:

### **Vista del 11 de mayo de 2017**

#### Testimonio del señor Mario García

##### **Directo:**

Indica que reside, junto a su esposa y una hija, en el Apartamento #1332 de Costa Caribe Golf Resort, ubicado en el municipio de Ponce. Afirma que dicho complejo residencial está sujeto a la Ley de Condominios. Como parte de sus obligaciones, menciona que debe pagar la cuota de mantenimiento y el seguro comunal. **Además, aclara que el pago de seguro comunal no está englobado dentro de la cuota de mantenimiento.**

Respecto al pago de seguro comunal, el señor García expresa que el banco se encarga de pagárselo a la compañía de

seguro. En este caso, menciona que adquirió un préstamo hipotecario del BPPR para financiar la compra de la propiedad. Particularmente, indica que el BPPR pagaba **—una vez al año—** el seguro comunal mediante un “*escrow account*” asignado a esos fines.

El señor García narra que, en octubre de 2014, recibió una llamada del señor José Mateo, quien es **Administrador del Complejo**, para informarle que no había recibido el pago del seguro. A esos efectos, le manifiesta al señor Mateo que el BPPR le **transfirió** su préstamo a SPS Mortgage (“SPS”), una institución bancaria de Utah. De igual modo, asevera que la transferencia su préstamo hipotecario se llevó a cabo en el verano de 2014.

Luego, el señor García se entera de que SPS **no** cumplió con pagar el seguro. Por esta razón, el señor Mateo le solicita al testigo cierta información referente a SPS, ello con el propósito realizar gestiones de cobro. A preguntas de su representación legal, el señor García asegura que, posterior a las conversaciones que tuvo con el señor Mateo, **no recibió comunicación escrita alguna** por parte de la Junta de Directores del condominio.

Así las cosas, el señor García atesta que, **el 1 de diciembre de 2014**, su hija lo llamó durante la tarde para informarle que **no** había electricidad en el apartamento. Dado lo anterior, el testigo procedió a realizar diversos trámites a los fines de conocer los motivos de la interrupción. **De esta manera, el señor García advino en conocimiento de que la suspensión del servicio eléctrico respondió a la falta de pago del seguro comunal.** Así se lo informó, mediante vía telefónica, el esposo de la Presidenta de la Junta de Directores.

El señor García afirma que se sintió frustrado, ya que él pensaba que la controversia sobre el pago del seguro comunal se había resuelto en octubre. Adicionalmente, declara que **nunca** le notificaron que el servicio eléctrico sería suspendido.

Según explica, nunca había leído el Reglamento del Condominio; empero, reconoce que tiene la responsabilidad de pagar una cuota de mantenimiento y seguro comunal. También añade que, previo a suspender cualquier servicio, se requiere que la Junta de Directores le haga una notificación personal al titular moroso. **En este caso, el señor García asegura que nunca recibió dicha notificación.**

Más adelante, atesta que el servicio eléctrico fue restablecido al **siguiente día**. Respecto a los daños económicos, indica que desechó todos los alimentos de su nevera, lo cual representó alrededor de \$2,000.00 en pérdidas. Atinente a su condición emocional, el señor García manifiesta que la interrupción del servicio le provocó ansiedad, falta de concentración y "nervios". Incluso, señala que no pudo conciliar el sueño en varias ocasiones.

Tras el restablecimiento del servicio eléctrico, el señor García investigó las razones por las cuales el pago de seguro comunal no se había realizado. Como resultado, advino en conocimiento de que SPS no cumplió con pagar el seguro. Por último, menciona que le envió los resultados de su investigación a la Junta de Directores.

**Contrainterrogatorio:**

Señala que el BPPR le vendió el préstamo hipotecario a SPS en el 2014, pero no puede precisar en qué mes. Además, declara que SPS le envió una notificación indicándole que era el nuevo acreedor hipotecario. Sin embargo, el señor García **nunca** le

notificó a la Junta de Directores ni al Administrador del condominio sobre el cambio de acreedor. Tampoco se comunicó con SPS para revisar si dicha institución creó un "*escrow account*" para pagar el seguro. No obstante, explica que continuó pagándole a SPS **lo mismo** que le pagaba a BPPR.

Según atesta, el 21 de octubre de 2014, le informó al señor Mateo que SPS era el nuevo acreedor hipotecario. Asimismo, el señor García destaca que, en diciembre de 2014, se comunicó con SPS a los fines de indagar si iban a pagar el seguro. **Como resultado, se enteró de que dicha entidad bancaria no tenía un "*escrow account*" asignado para el pago de seguro comunal.**

Posteriormente, el señor García se comunica mediante carta con el señor Mateo para informarle que se **responsabilizaba** por el pago del seguro. A pesar de lo anterior, el testigo admite que no aún no ha efectuado pago alguno. Aún más, acepta que adeuda **tres años** de seguro comunal.

Tocante al día de la suspensión del servicio eléctrico, el testigo reconoce que **no estaba en el apartamento** cuando ello sucedió; empero, señala que se enteró del incidente porque su hija lo llamó por teléfono.

En torno a las notificaciones recibidas por parte de la Administración del condominio, el señor García desconoce cuántas ha recibido. Además, menciona que le envió, al señor Mateo, la información del nuevo banco por mensaje de texto.

Posteriormente, el señor García destaca que **nunca** recibió una **carta certificada** —enviada por J Jaramillo Insurance— en la cual se indica que SPS **no** tenía designado un "*escrow account*" para el pago del seguro comunal.

Así las cosas, la representación legal del Consejo cuestiona al señor García sobre lo acaecido el día que le suspendieron el servicio eléctrico. Cónsono con lo anterior, el testigo explica que ese día llamó a la Autoridad de Energía Eléctrica ("AEE") para averiguar si hubo alguna avería ya que, según resalta, la cuenta no estaba en mora.

Atinente a las pérdidas económicas, el testigo declara que perdió alrededor de **\$2,000.00** en alimentos. También destaca que su "hobby" es cocinar. **No obstante, acepta que no cuenta con el recibo de compra ni con fotos de los alimentos desechados.** Por tanto, admite que la única prueba existente sobre las presuntas pérdidas es "su palabra".

### **Vista del 13 de marzo de 2018**

Testimonio del señor Mario García

#### ***Continuación del contrainterrogatorio:***

El señor García acepta que sus cuentas con el Consejo de Titulares **no** siempre estaban al día. Sin embargo, asegura que **nunca** ha excedido más de dos meses en atraso. A su vez, menciona que la AEE sí le ha suspendido el servicio eléctrico en "una o dos ocasiones". Según explica, en esas ocasiones no sintió vergüenza dado que la situación fue resuelta el mismo día. Para finalizar, admite que **no** posee evidencia sobre el tiempo que estuvo sin electricidad.

#### ***Redirecto:***

Reitera que el BPPR se encargaba de hacer los pagos de seguro comunal. Igualmente, señala que SPS adquirió su préstamo hipotecario en el 2014, y que ello le fue informado al señor Mateo el **20 o 21 de octubre de 2014**. Respecto a las suspensiones realizadas por la AEE, el señor García declara que

no recuerda en qué fechas ocurrieron. Luego, el testigo enfatiza que el Consejo le ha suspendido el servicio eléctrico en **una sola ocasión**. Se trata del evento que es objeto del presente litigio. Por último, el señor García destaca nuevamente que nunca se le notificó que el servicio sería suspendido.

***Reconstruinterrogatorio:***

El testigo asevera que él no autoriza a la institución bancaria para que realice los pagos de seguro. Añade que tampoco autoriza el desembolso de los pagos, ya que esto forma parte del contrato de financiamiento. Según narra, el banco se encarga de cumplir con los pagos a través de un "escrow account".

Testimonio del señor Hernán Ayala Parsi

***Directo:***

El señor Ayala es el Presidente de la Junta de Directores de Costa Caribe. Indica que es titular del referido complejo desde hace 12 años. Declara que **conoce** al señor García debido a que este último también es titular de Costa Caribe.

Atesta que, para el 4 de diciembre de 2009, le envió una carta de cobro al señor García por razón de que este adeudaba \$3,256.12 por concepto de cuotas de mantenimiento atrasadas.

Luego, el testigo especifica que le entregó la carta personalmente al señor García. A raíz de dicha deuda, para enero de 2010, **se le suspendió el servicio eléctrico a este último**. Ahora bien, el testigo acredita que, una vez se le "cortó" la luz, el señor García **saldó** la deuda.

Finalmente, el testigo añade que, en aquella ocasión, la suspensión del servicio eléctrico **no** alcanzó las 24 horas. Además, acentúa que el señor García no tomó acción legal contra el Consejo.

**Contrainterrogatorio:**

En torno a la suspensión de 2009, el señor Ayala declara que, una vez restablecido el servicio, **no** se le entregó una certificación al señor García. Asimismo, desconoce si el Reglamento establece dicho requisito. Tras examinar el Reglamento en corte, el señor Ayala se percata de que **no se requiere** la entrega de una certificación cuando se restablece el servicio eléctrico. Empero, admite que, previo a la suspensión de un servicio, el Reglamento sí exige que se le notifique **por escrito** al titular moroso.

Sobre el corte de servicio acaecido en el 2014, el señor Ayala destaca que él "no tuvo nada que ver con eso". Además, menciona que no participó en dicha suspensión, ya que "otras personas" se encargaron de ello. Agrega que no revisó los documentos relacionados a la suspensión de 2014. Tampoco recuerda si realizó gestiones para corroborar que se haya enviado una carta notificando que se le suspendería el servicio al señor García.

Testimonio del señor José Mateo Rivera<sup>2</sup>**Directo:**

Es el Administrador y contador del complejo Costa Caribe. Indica que posee un archivo con todas las comunicaciones que se le envían a cada titular. Con relación al modo de pago de seguro comunal, explica que en el caso del señor García, este efectuaba el pago a través de su préstamo hipotecario con el BPPR. Posteriormente, narra que le envió unos correos electrónicos al señor García notificándole su falta de pago para el 2014. Para el 21 de octubre de 2014, le envió otro correo electrónico

---

<sup>2</sup> El señor Mateo fue anunciado como testigo del Consejo. No obstante, se puso a disposición de los apelados dado que el Consejo optó por **no interrogarlo**.

inquiriéndole sobre los datos del nuevo acreedor hipotecario, entiéndase, SPS Mortgage. A esos efectos, el señor García proveyó dicha información mediante un mensaje de texto. Luego de este intercambio, **no sostuvieron más comunicaciones respecto al pago de la póliza.**

A preguntas de la representación legal del señor García, el testigo reconoce que la reconvención versa sobre una interrupción de servicio eléctrico por falta de pago de la póliza de seguro. Así pues, el señor Mateo acepta que **nunca** vio la carta enviada al señor García como aviso de que el servicio eléctrico sería interrumpido. **Asimismo, reconoce que dicho aviso tampoco obra en sus expedientes.** Enfatiza que el expediente tiene unos documentos "anteriores y posteriores", pero recalca que el aviso de interrupción **no está allí.**

Así las cosas, el 18 de mayo de 2018, el TPI emitió la *Sentencia* recurrida. Concluyó que, en efecto, la Junta de Directores violó tanto la Ley de Condominios como el Reglamento del Condominio al interrumpir el servicio eléctrico de la unidad de vivienda de los apelados sin enviar la notificación correspondiente.

Por tanto, le concedió al señor García una indemnización de \$10,000.00 por daños y perjuicios, más una partida de \$2,000.00 por los alimentos perecederos que fueron desechados<sup>3</sup>. Asimismo, el TPI formuló las siguientes **determinaciones de hechos:**

1. Para el año 2009, el Sr. Mario García Rosaly y su esposa, Denisse González, adquirieron mediante compraventa la unidad número 1332 en Costa Caribe Resort Villas en Ponce, Puerto Rico.
2. Costa Caribe Resort Villas está sometida al *Régimen de Propiedad Horizontal*.
3. Como consecuencia del régimen de propiedad horizontal, los dueños de las residencias que allí ubican están obligados a pagar una cuota de mantenimiento mensual, más otra cuota para el

---

<sup>3</sup> El TPI **no** le otorgó indemnización por daños emocionales a la señora Denisse González dado que ella no declaró en juicio sobre los mismos.

- pago de seguro comunal y la cual se paga anualmente.
4. El señor García Rosaly y su esposa, Denisse González, adquirieron un préstamo con el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) para la compra de la residencia número 1332.
  5. El Banco Popular de Puerto Rico les retenía a los demandados-reconvenientes una suma mensual de dinero para, entre otras cosas, pagar el seguro comunal anual. Desde el año 2009, el Banco Popular estuvo pagando la porción de la póliza comunal que le correspondía a los demandados-reconvenientes.
  6. Para mediado del 2014, el BPPR transfirió la cuenta hipotecaria de los demandados-reconvenientes a otra institución financiera de nombre *Select Portfolio Service*.
  7. El 16 de octubre de 2014, el Sr. García Rosaly recibió una llamada de parte del Sr. José Mateo, administrador del Complejo, y le indicó que, según J. Jaramillo Insurance Inc., manejadores del seguro comunal, aún no se había recibido el pago de la póliza del año 2014.
  8. Ese mismo día, 16 de octubre de 2014, el Sr. Mateo le cursó un comunicado al Sr. García haciendo referencia a que el BPPR "denegó" el pago de la póliza, solicitó la información del nuevo banco y remitió copia de la nueva factura.
  9. El 20 y 21 de octubre de 2014, el Sr. Mateo le escribió al Sr. García, mediante mensaje de texto, para recordarle que la brindara la información del nuevo banco para gestionar el cobro de la póliza.
  10. El 21 de octubre de 2014, el Sr. García le provee a Costa Caribe el número de teléfono, de fax y de la cuenta hipotecaria de *Select Portfolio Service*.
  11. Luego, el Sr. Mateo le pidió al Sr. García el nombre del "relationship manager" y su número de clave de su cuenta pues así lo había solicitado *Select Portfolio Service*. El Sr. García le respondió al Sr. Mateo que no sabía quién era el "relationship manager" ni tampoco sabía qué era eso, la respuesta del Sr. Mateo fue un "ok".
  12. Posterior a esa última conversación no hubo otra entre las partes sobre ese tema en particular.
  13. El día 1 de diciembre de 2014, el Sr. García se encontraba trabajando en San Juan junto con su esposa.
  14. En horas de la tarde, el Sr. García recibió una llamada de su hija, quien es universitaria, y le informó que en el hogar no había luz, o energía eléctrica.
  15. Dicha noticia tomó por sorpresa a la parte demandada-reconveniente, pues los pagos de las utilidades estaban al día. Por ello, ambos pensaron que la falta de luz podía deberse a una avería.
  16. El Sr. García le requirió a su hija que verificara si en los alrededores del hogar había energía. Y, en efecto, sí había.

17. El Sr. García entró en un estado de confusión pues todo estaba al día, incluyendo las cuotas de mantenimiento, y no comprendía la situación. Por ello, procedió a comunicarse con quien fuera la presidenta del Consejo de Titulares en aquel momento.
18. Fue en ese momento que el Sr. García se enteró de que el Consejo de Titulares de Costa Caribe le interrumpió el servicio eléctrico en su hogar por la falta de pago del seguro comunal.
19. El Consejo de Titulares de Costa Caribe Resort Villas no notificó, ni envió comunicado alguno, sobre la interrupción, o la intención de la interrupción del servicio eléctrico en la unidad familiar 1332 que pertenece a los demandados-reconvenientes por falta del seguro comunal, actuando contrario a lo que dispone la Sección 10 del Artículo V del Reglamento de Costa Caribe Resort Villas.
20. Ante esta situación acaecida, el Sr. García le indicó a su hija que dispusiera de todos los alimentos perecederos en uno de los "freezers" o congeladores que poseen en su hogar. El valor de todas las carnes y mariscos que fueron desechados fue de \$2,000.00; prueba que no fue refutada.
21. Además, y habida cuenta de que no había energía en el hogar, el Sr. García le pidió a uno de los vecinos que le diera alojamiento a su hija por una noche, y así se hizo.
22. El demandado-reconveniente se sintió sumamente frustrado, humillado y molesto pues entendió que el asunto relacionado al pago de seguro había quedado resuelto para el mes de octubre; fecha en que se produjo la última conversación entre las partes.
23. Al día siguiente de la interrupción, en horas de la tarde, el sistema eléctrico de la residencia de los demandados-reconvenientes quedó restablecido.
24. El Sr. García sintió, además del coraje, la humillación y frustración, gran vergüenza pues el lugar donde reside es una comunidad pequeña donde todos se conocen y hubo personas que lo señalaron sin saber o tener todos los elementos de lo que realmente sucedió. Dicha situación, además, le creó ansiedad y falta de concentración al Señor García al punto de no poder conciliar el sueño en bastantes ocasiones.
25. Posterior al incidente de la interrupción de la energía eléctrica, el Sr. García trató de obtener del Consejo de Titulares copia de la notificación sobre el aviso de interrupción por la falta del seguro comunal del año 2014, pero nunca se le dieron. Podemos concluir, con meridiana claridad, que fue que nunca la hicieron.

Inconforme aún, el Consejo comparece ante nos con el presente recurso de apelación en el cual le adjudica al TPI la comisión de los siguientes errores:

Actuó incorrectamente el TPI al hacer determinaciones de hechos que no son cónsonas con la prueba presentada y de otra parte no hacer determinaciones de hechos a base de la prueba que sí fue presentada en el juicio.

Actuó incorrectamente el TPI al brindar credibilidad al demandado apelado a pesar de sus constantes contradicciones y no permitir evidencia para impugnar la credibilidad de este.

Actuó incorrectamente el TPI al declarar Ha Lugar la reconvencción sobre daños y perjuicios de la parte demandada-apelada porque resuelve con total abuso de discreción y parcialidad a base de prueba de referencia inadmisibles y al suscribir lo que es obviamente un Proyecto de Sentencia que es intrínsecamente defectuoso.

Actuó incorrectamente y contrario a Derecho y abusando de la discreción el tribunal al ignorar prueba documental que fue presentada en el juicio, o no darle el peso probatorio que ameritaba, específicamente los Exhibits 1,2,3 y 4 presentados por la parte demandante-apelante. Siendo contrario al caso de Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750 (2013).

Actuó incorrectamente y contrario a Derecho y abusando a su discreción el TPI al conceder daños al demandado en exceso de lo solicitado en la demanda, con total ausencia de prueba, lo que constituye un castigo para la parte demandante-apelante.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

**-II-**

**-A-**

En ausencia de circunstancias extraordinarias, o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, la apreciación de la prueba realizada por el juzgador del foro primario merece deferencia y respeto por parte del Tribunal de Apelaciones. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013); Argüello v. Argüello, 155 DPR 62 (2001); Trinidad v. Chade, 153 DPR 280,

289 (2001). Este Tribunal deberá prestar la debida deferencia a la apreciación de los hechos y la prueba efectuada por el juzgador, por ser el foro más idóneo ejercer esa función. McConnell v. Palau, 161 DPR 734 (2004). No debemos descartar esa apreciación, incluso cuando, según nuestro criterio, hubiéramos emitido un juicio distinto con la misma prueba. Argüello v. Argüello, *supra*; Trinidad v. Chade, *supra*.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la adjudicación de credibilidad de un testimonio vertido ante el foro de instancia “es merecedora de gran deferencia por parte del tribunal apelativo, por cuanto es ese juzgador quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada ya que él fue quien oyó y vio declarar a los testigos”. Pueblo v. Bonilla Romero, 120 DPR 92, 111 (1987). En ese sentido, resultan pertinentes las siguientes expresiones respecto a la importancia de conceder **deferencia** al Juzgador de los hechos:

... [Y] es que no solo habla la voz viva. También hablan las expresiones mímicas: el color de las mejillas, los ojos, el temblor o consistencia de la voz, los movimientos, el vocabulario no habitual del testigo, son otras tantas circunstancias que deben acompañar el conjunto de una declaración testifical y sin embargo, todos estos elementos se pierden en la letra muda de las actas, por lo que se priva al Juez de otras tantas circunstancias que han de valer incluso más que el texto de la declaración misma porque el juicio valorativo que ha de emitir en el momento de fallar; **le faltará el instrumento más útil para la investigación de la verdad: la observación.** (Énfasis nuestro). Ortiz v. Cruz Pabón, 103 DPR 939, 947 (1975).

En otras palabras, solo el juzgador de primera instancia tiene la oportunidad de ver al testigo declarar, escuchar su testimonio vivo y evaluar su *demeanor*. Sepúlveda v. Depto. de Salud, 145 DPR 560, 573 (1998); Ramos Acosta v. Caparra Dairy, Inc., 113 DPR 357, 365 (1982). Asimismo, la Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, dispone que un testigo que le merezca

entero crédito al tribunal sentenciador es prueba suficiente de cualquier hecho. Véase, además, Trinidad v. Chade, supra; Pueblo v. Rodríguez Román, 128 DPR 121, 128 (1991).

Por lo anterior, el Tribunal Supremo ha resuelto que el Tribunal de Apelaciones no está facultado para sustituir las apreciaciones de prueba y credibilidad de los testigos que realice el Foro apelado. Rolón García y otros v. Charlie Car Rental, Inc., 148 DPR 420, 433 (1999). Claro está, cuando del examen de la prueba surge que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes, o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se ha justificado la intervención del tribunal apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez, 100 DPR 826, 830 (1972). Es decir, el Tribunal de Apelaciones podrá intervenir cuando esa apreciación se distancia “de la realidad fáctica o esta [es] inherentemente imposible o increíble”. Pueblo v. Soto González, 149 DPR 30, 37 (1999).

En vista de lo reseñado, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. No obstante, un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia o resolución cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 DPR 172, 181 (1985).

Ahora bien, en cuanto a la prueba documental, estamos en la misma posición que el hermano Foro de Instancia. Castrillo v. Maldonado, 95 DPR 885, 889 (1968). Por lo tanto, las determinaciones de hecho basadas en prueba documental podrán ser alteradas en caso de un conflicto irreconciliable entre la prueba testifical y la prueba documental. Díaz García v. Aponte Aponte, 125 DPR 1, 13–14 (1989).

**-B-**

La Ley Núm. 103-2003, mejor conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRÁ sec. 1291 y ss., establece y regula la obligación de todo titular de un apartamento de contribuir a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble. Véase, Ayala Hernández v. Consejo de Titulares, 190 DPR 547, 574 (2014). Es decir, la aportación hecha por cada condómino contribuye al bienestar del condominio y, más importante aún, permite la sana convivencia entre titulares. A esos efectos, nuestro Máximo Foro emitió las siguientes expresiones en Maldonado v. Consejo de Titulares 111 DPR 427, 430 (1981):

Las cuotas que los titulares vienen obligados a satisfacer son precisamente para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen. Sin la aportación proporcional a las expensas del inmueble, el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto.

Cónsono con lo anterior, el Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*, establece lo siguiente:

Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así lo autorice.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el

pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad de la deuda. El Estado Libre Asociado quedará exento del pago de dicha penalidad cuando se trate de residenciales públicos. Además, las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.

. . . . .

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedaran temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando este capítulo requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. **Además, la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. [...]. (Énfasis nuestro).**

Por otra parte, el Art. 38 (i) de la Ley de Condominios, dispone, en lo pertinente, que al Consejo de Titulares le corresponde la siguiente función:

(i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se sirven graciosamente de los elementos a cuyo

mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, **no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado.** Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada. (Énfasis nuestro).

Con el fin de otorgarles mayores garantías a los titulares que se vean perjudicados por los actos de otros titulares o de terceros, al aprobar el Artículo 15 de la Ley de Condominios, el legislador estableció las reglas que gobiernan el uso de los apartamentos y dispuso de una causa de acción por su infracción. En lo pertinente al presente caso, esta disposición legal establece, en parte, lo siguiente:

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes.

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de este capítulo regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.

**La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado,** además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, secs. 2871 et seq. del Título 32, y cualquier otro remedio en equidad. (Énfasis nuestro). 31 LPRC § 1291m.

-C-

La valoración de daños constituye un elemento crítico en las reclamaciones torticeras. A.J. Amadeo Murga, El Valor de los Daños en la Responsabilidad Civil, 1era ed., Editorial Esmaco, 1997, pág. 31. El que un Tribunal conceda cuantías insuficientes tiene el efecto de menospreciar la responsabilidad civil a la que deben estar sujetos los actos negligentes. Rivera v. S.L.G. Díaz, 165 DPR 408, 430 (2005). Por el contrario, una valoración exagerada del daño tiene un efecto punitivo, no reconocido en nuestro sistema de derecho. *Íd.* Para que el ordenamiento civil de daños y perjuicios cumpla con sus propósitos, los Tribunales deben buscar la más razonable proporción entre el daño causado y la indemnización concedida. *Íd.*

La cuantificación de los daños es una tarea discrecional que corresponde al TPI. Urrutia v. A.A.A., 103 DPR 643, 647 (1975). Sus juezas y jueces están en mejor posición para hacer dicha evaluación ya que son quienes tienen contacto directo con la prueba presentada. *Íd.* Por tal razón, como norma general el TA se abstendrá de modificar el monto concedido por un foro de instancia salvo que sea excesivamente alto o ridículamente bajo.

Al determinar si la cantidad concedida por el TPI es ridículamente baja o exageradamente alta, **el tribunal revisor además de examinar la prueba desfilada ante el foro primario debe considerar las concesiones de daños en casos similares.** (Énfasis nuestro). Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns, 179 DPR 774, 785 (2010).

A pesar de que no existen dos casos exactamente iguales, al determinar la razonabilidad de una indemnización, resulta de utilidad examinar las cuantías concedidas en casos similares sin

que ello signifique que estos tienen la fuerza de un precedente. S.L.G. v. F.W. Woolworth, 143 DPR 76, 81-82 (1997). A estos fines se pueden estudiar las adjudicaciones monetarias del daño moral emitidas por el Tribunal de Apelaciones y el TSPR. A.J. Amadeo Murga, El Valor de los Daños en la Responsabilidad Civil, 2da edición, Editorial Bosch, 2012, pág. 73. Sobre este particular el TSPR ha expresado:

[N]os vemos obligados a advertir a los jueces y las juezas sobre la importancia de detallar en sus dictámenes los casos que se utilicen como referencia o punto de partida para la estimación y valoración de daños y el cómputo realizado para establecer las cuantías que se concedan. Este llamado a los jueces y las juezas cobra importancia ante la necesidad imperante de instruir a las partes y a los miembros de la profesión jurídica en torno al método que se utiliza en ese difícil y angustioso proceso de estimar y valorar los daños. **Habida cuenta de que esa tarea lleva consigo cierto grado de especulación, es forzoso explicar qué casos se utilizan como referencia y cómo las cuantías concedidas se ajustan en esos casos anteriores al caso que el tribunal tiene ante su consideración.** (Énfasis nuestro). Santiago Montañez v. Fresenius Medical, 195 DPR 476, 494 (2016).

Una vez identificado un caso similar al que actualmente está bajo la consideración del Tribunal revisor, se debe actualizar esa indemnización a su valor a la fecha en que el TPI dictó sentencia en el caso sujeto a revisión. Amadeo Murga, *supra*, 1ra ed., págs. 91-116. Para lograr esta actualización del valor adquisitivo del dólar, es necesario revisar los Índices de Precios al Consumidor (IPC) preparados mensualmente por la División de Estadísticas del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos (DTRH). Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns, *supra*, pág. 788.

El IPC es la herramienta que utiliza el DTRH para medir los cambios en el costo de vida en Puerto Rico. Rodríguez et al. v. Hospital et al, 186 DPR 889, 911 (2012). Revisados los IPC, el primer paso es dividir 100 entre el IPC correspondiente al año en

que el TPI dictó sentencia en el caso que usamos como referencia. Luego, como parte del proceso de actualizar esa cantidad al año cuando se dictó sentencia en el presente caso, debemos multiplicar el valor del dólar al momento de otorgarse la indemnización por la cantidad concedida en el caso que se usa como referencia. Santiago Montañez v. Fresenius Medical, supra, págs. 497-498. El IPC más reciente toma como año base para calcular el valor adquisitivo del dólar el 2006. Rodríguez et al. v. Hospital et al, supra, pág. 911. Cuando se utiliza un IPC cuyo año base es reciente es innecesario realizar otro proceso de ajuste correspondiente al crecimiento económico. *Íd.*, pág. 914.

En reiteradas ocasiones, el TSPR ha expresado que la parte que solicite la modificación de una cuantía concedida en daños tiene la obligación de demostrar la existencia de circunstancias que justifiquen dicha modificación. Albino v. Ángel Martínez, Inc., 171 DPR 457, 487 (2007); S.L.G. v. F.W. Woolworth & Co., *supra*, pág. 83; Rodríguez Cancel v. A.E.E., 116 DPR 443, 451-452 (1985); Canales Velázquez v. Rosario Quiles, 107 DPR 757, 774 (1978). De no demostrar pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, el Tribunal revisor se abstendrá de intervenir con la apreciación de la prueba que hizo el foro de instancia. De León, Hernández v. Hosp. Universitario, 174 DPR 393, 399 (2008).

### -III-

La controversia que el Consejo nos invita a resolver es si erró el TPI al apreciar la prueba y declarar **Con Lugar la reconvención** instada por los apelados. En síntesis, el Consejo arguye que las determinaciones de hechos realizadas por el foro primario son incompatibles con la prueba vertida en juicio y,

adicionalmente, cuestiona la credibilidad otorgada al testimonio del señor García. Por otra parte, aduce que el foro primario no sopesó adecuadamente la prueba que tuvo ante su consideración.

Así pues, luego de examinar cuidadosamente el expediente de marras, con especial atención a la Transcripción de la prueba, concluimos que procede confirmar la *Sentencia* apelada. En otras palabras, estamos convencidos de que el Consejo no logró derrotar la deferencia que merece la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador de los hechos, quien tuvo la oportunidad de ver y escuchar a los testigos declarar. Veamos.

Los hechos revelan que, previo a la suspensión de servicio eléctrico ocurrida el 1 de diciembre de 2014, el BPPR transfirió el préstamo hipotecario del Apartamento #1332 a SPS, una institución bancaria de Utah. Ahora bien, según surge del testimonio del señor García —el cual le mereció credibilidad al foro primario—, el BPPR cumplía con el pago del seguro comunal mediante un "escrow account". **No obstante, una vez se concreta la transferencia del préstamo a SPS, comienza el incumplimiento de pago por parte de los apelados.** En vista de ello, el 21 de octubre de 2014, el señor García le proveyó al señor Mateo cierta información sobre SPS, de manera que este último pudiera cobrarle a la referida entidad bancaria. No empeco lo reseñado, el 1 de diciembre de 2014, la Junta de Directores de Costa Caribe **ordenó** la suspensión del servicio de electricidad del apartamento donde residen los apelados.

Como es fácil colegir, una parte esencial de la polémica se circunscribe a determinar si la referida suspensión se llevó a cabo

conforme al Reglamento de Costa Caribe<sup>4</sup> y a la Ley de Condominios. Se desprende del expediente que, en efecto, existía una deuda por primas de seguro comunal vencidas. **No hay duda sobre este asunto.** Sin embargo, los apelados lograron establecer, mediante preponderancia de la prueba, que la Junta de Directores de Costa Caribe **incumplió** con su propio Reglamento y con el Art. 38 (i) de la Ley de Condominios, *supra*, puesto que no les notificó a los apelados su intención de interrumpir el servicio eléctrico.

En términos sencillos, la Junta de Directores utilizó la morosidad de los apelados como justificación para soslayar las exigencias de nuestro ordenamiento, lo cual tuvo como resultado la precipitada suspensión de energía eléctrica que es objeto del presente recurso. Si bien es cierto que la Junta de Directores de Costa Caribe —al igual que todas las demás— posee la facultad de suspender los servicios recibidos a través de los elementos comunes generales del condominio, ello no significa que pueda ejercer arbitrariamente dicha facultad. Destacamos, además, que el Consejo no logró probar que haya cumplido con las notificaciones aludidas. **En todo caso, y según la prueba creída por el juzgador de los hechos, surge con evidente claridad que el aviso de interrupción nunca fue notificado.**

Por esta razón, el TPI concluyó que la evidencia presentada por los apelados fue suficiente para probar que el Consejo transgredió la normativa ya reseñada. Por lo anterior, concluimos que no procede nuestra intervención con las determinaciones de

---

<sup>4</sup> Durante el juicio, quedó establecido que la Sección 10 del Artículo V del Reglamento de Costa Caribe dispone el proceso a seguir antes de suspender cualquier servicio esencial.

hechos, la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad realizada por el foro de instancia.

Ahora bien, nos resta atender el señalamiento de error referente a la indemnización por daños otorgada por el TPI. Como vimos, al señor García se le concedió la suma de \$10,000.00 por concepto de daños emocionales. Adicionalmente, se concedió la suma de \$2,000.00 por la pérdida de alimentos almacenados en el refrigerador. No obstante, huelga destacar que la *Sentencia* apelada se halla huérfana del análisis establecido por nuestro Máximo Foro en materia de valoración de daños.

A tono con el Derecho aplicable mencionado en el acápite anterior, era fundamental que el TPI expusiera de forma específica las indemnizaciones concedidas en casos anteriores ajustadas al valor presente. A nuestro juicio, las cuantías concedidas en el pleito de marras **no** se sostienen a la luz de los hechos que el foro primario entendió probados. En lo atinente a la metodología utilizada por el TPI para establecer estas cuantías, dicho foro no demostró haber efectuado un análisis de aquellos casos más semejantes al presente caso. Tampoco manifestó haber aplicado los criterios establecidos en Herrera, Rivera v. SLG Ramírez Vicéns, *supra*, modificado recientemente por Santiago Montañez v. Fresenius, *supra*, para la valoración de daños. Aún más, llama la atención que el foro primario **no** haya explicado cuál fue el cómputo que realizó para determinar las cuantías concedidas.

En pocas palabras, el TPI se limitó a conceder un monto de \$12,000.00 por concepto de daños y pérdidas económicas sin esbozar cómo llegó a esa cifra. Tal curso de acción resulta incompatible con la jurisprudencia precitada.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expresados, procede modificar la partida concedida por daños. En consecuencia, devolvemos el caso al TPI para que cumpla con la normativa establecida en Santiago Montañez v. Fresenius, 195 DPR 476 (2016) en torno a la estimación, valoración de daños y el cómputo a realizar para establecer las cuantías a concederse. **CONFIRMAMOS** la Sentencia apelada en cuanto a los demás extremos.

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