

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ROSADO & PÉREZ
MGMT., INC.,

Apelante,

v.

**CONSEJO DE
TITULARES VILLAS DE
HATO TEJAS;** DAVID
RAMOS RODRÍGUEZ, su
esposa FULANA DE TAL
y la sociedad legal de
bienes gananciales que
ambos componen;
PATRICIA L.
HERNÁNDEZ VÁZQUEZ,
su esposo MENGANO DE
TAL y la sociedad legal
de bienes gananciales
que ambos componen;
ALYSSABEL SANTOS
PADILLA, su esposo
PERENCEJO DE TAL y
la sociedad legal de
bienes gananciales que
ambos componen;
LORENA LOZADA
CALDERÓN, su esposo
SUTANITO DE TAL y la
sociedad legal de bienes
gananciales que ambos
componen; MARIELY
RIVERA LEBRÓN, su
esposo MENGANITO DE
TAL y la sociedad legal
de bienes gananciales
que ambos componen;
COMPAÑÍA
ASEGURADORA X y Y;
MAPFRE PUERTO RICO;
COOPERATIVA DE
SEGUROS MÚLTIPLES
DE PUERTO RICO,

Apelada.

KLAN202100273

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón.

Caso núm.:
D IAC2018-0009.

Sobre:
incumplimiento de
contrato; daños y
perjuicios.

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de agosto de 2021.

La parte apelante, Rosado & Pérez MGMT., Inc. (Rosado & Pérez), instó el presente recurso el 22 de abril de 2021. En él, impugnó la *Sentencia Parcial* emitida el 6 de noviembre de 2020, notificada el 9 de noviembre de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró con lugar una solicitud de sentencia sumaria presentada por la apelada, por lo que desestimó con perjuicio la demanda.

Examinados los escritos de las partes litigantes a la luz del derecho aplicable, y por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos la *Sentencia Parcial* apelada.

I

El 8 de marzo de 2018, la parte apelante, Rosado & Pérez, instó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, entre otros, contra el Consejo de Titulares del Condominio Villas de Hato Tejas (Consejo de Titulares del Condominio VHT)¹. En ella, solicitó el pago de \$41,800.00, más los intereses, costas y gastos de abogado, por el incumplimiento de la parte apelada con el contrato de administración y mantenimiento suscrito entre las partes. En síntesis, alegó que el Consejo de Titulares del Condominio VHT incumplió con su obligación de notificar, con 90 días de antelación, de la resolución de los contratos de administración y mantenimiento, por lo que venía obligado a pagar la totalidad de las mensualidades pactadas por los ocho (8) meses restantes de los contratos.

La controversia que tenemos ante nuestra consideración se suscita en el siguiente contexto. El 15 de agosto de 2016, la Junta de Directores del Condominio VHT contrató los servicios de Rosado & Pérez. En específico, suscribieron dos contratos, uno para el servicio de

¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 14-18.

administración², y otro para el servicio de limpieza y mantenimiento³; ambos contratos por el término de un (1) año⁴.

El 27 de diciembre de 2017, se celebró una asamblea en la cual el Consejo de Titulares del Condominio VHT canceló el contrato de administración con Rosado & Pérez⁵, no así el contrato de limpieza y mantenimiento. No obstante, surge de los hechos expuestos en la demanda que el presidente de la Junta de Directores del Condominio VHT notificó a Rosado & Pérez que el contrato de limpieza y mantenimiento también había sido cancelado. Acorde con los hechos expuestos en la demanda, la parte aquí apelante alegó que el Consejo de Titulares del Condominio VHT había incumplido con su obligación, por lo que solicitó la correspondiente indemnización.

Por su parte, el 26 de junio de 2018, el Consejo de Titulares del Condominio VHT presentó su contestación a la demanda y una

² Véase, apéndice del recurso, a las págs. 19-25.

³ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 26-30.

⁴ En lo pertinente, sobre el término del contrato y la cancelación de estos, ambos contratos disponen que:

Término del contrato

El presente contrato entrará en vigor el 15 de agosto de 2016, hasta el 14 de agosto de 2017. La[s] partes dar[án] por renovado t[á]citamente en su totalidad y condiciones el presente contrato por el mismo periodo de tiempo de origen de no haber mediado una carta de no-renovaci[ón] con noventa (90) d[í]as previo a la fecha de vencimiento del contrato.

El incumplimiento de todo asunto expuesto en el p[á]rrafo anterior dar[á] paso a que la asociaci[ón] le honre a la compañía la totalidad del pago acordado en este contrato por el periodo de tiempo que falte para la fecha de vencimiento.

Cancelación del contrato

El presente contrato podrá ser resuelto, es decir, dejado sin efecto, si y solo si se incumple con los servicios detallados anteriormente, por conducta inmoral y/o por delitos contra las leyes del Estado Libre Asoci[ado] de Puerto Rico, previo a ello se deber[á] cursar una notificación por escrito con noventa (90) días de anticipación y dirigida por correo certificado con acuse de recibo a la dirección provista en este documento por la compañía.

El incumplimiento del periodo de tiempo de notificación expuesto en el p[á]rrafo anterior dar[á] paso a que la asociaci[ón] le honre a la compañía la totalidad del pago en este contrato por el periodo de tiempo que falte para la fecha de vencimiento.

Apéndice del recurso, a las págs. 24 y 28. (Mayúsculas omitidas).

⁵ La cancelación del contrato de administración, según acordado por el Consejo de Titulares del Condominio VHT sería efectiva el 31 de diciembre de 2017.

reconvencción⁶. En síntesis, adujo que los contratos de administración y mantenimiento eran nulos, pues el presidente de la Junta de Directores no los había firmado según lo requiere el Artículo 38-E de la Ley Núm. 104-1958, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios*, 31 LPRA sec. 1293b-4A. Asimismo, arguyó que, de conformidad con lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I.*, 185 DPR 946 (2012), el Consejo de Titulares del Condominio VHT podía cancelar el contrato de administración en cualquier momento. Manifestó que en la asamblea no se canceló el contrato de limpieza y mantenimiento, sin embargo, alegó que, el 27 de diciembre de 2017, Rosado & Pérez abandonó ambos servicios, es decir, los servicios de administración y mantenimiento. A esos efectos, solicitó que se declarase sin lugar la demanda y con lugar la reconvencción⁷.

Así las cosas, Rosado & Pérez presentó una solicitud de sentencia sumaria⁸. Argumentó que el Consejo de Titulares había cancelado ilegalmente el contrato de administración. En específico, planteó que el Condominio VHT incumplió con su obligación de notificar, con noventa (90) días de anticipación, de la resolución del contrato, por lo que estaba obligado a pagar la penalidad establecida en el contrato de administración, es decir, la mensualidad de \$1,500.00 por los ocho (8) meses restantes del contrato. Ante ello, procedía que el foro primario dictara sentencia sumaria parcial.

El 15 de julio de 2020, el Consejo de Titulares del Condominio VHT presentó una *Moción en oposición a que se dicte sentencia sumaria parcial a favor de la parte demandante y solicitando sentencia sumaria parcial a favor de la parte demandada*⁹. Reiteró que el Consejo de Titulares tenía

⁶ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 31-35.

⁷ En su reconvencción, el Consejo de Titulares del Condominio VHT adujo que sufrió daños y perjuicios como consecuencia de la negligencia de Rosado & Pérez, quien nunca entregó los documentos en su poder pertenecientes al Consejo de Titulares. Véase, apéndice del recurso, a las págs. 33-34.

⁸ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 36- 43.

⁹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 44- 51.

amplia facultad para prescindir del Agente Administrador. Además, esgrimió que Rosado & Pérez solo tenía derecho al reembolso de los gastos incurridos, no al pago de las mensualidades restantes del contrato. En fin, señaló que la cláusula penal pactada en el contrato de administración solo aplicaba cuando la Junta de Directores era quien removía de su cargo al Agente Administrador. Por ello, solicitó que el foro primario declarase sin lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Rosado & Pérez, y con lugar su solicitud de sentencia sumaria.

Sometido el asunto, el 6 de noviembre de 2020, notificada el 9 de noviembre de 2020, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia Parcial* objeto de revisión en este recurso¹⁰. El foro primario concluyó que el Consejo de Titulares tenía amplia facultad para remover de su cargo al Agente Administrador. Consignó, además, que no era de aplicación la cláusula penal del contrato suscrito entre Rosado & Pérez y el Condominio VHT, pues el Agente Administrador había sido removido por el Consejo de Titulares, y no por la Junta de Directores.

En consecuencia, el foro primario declaró sin lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Rosado & Pérez, y con lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Consejo de Titulares del Condominio VHT. Además, desestimó la demanda y ordenó la continuación de los procedimientos respecto a la reconvención.

En desacuerdo, el 11 de noviembre de 2020, Rosado & Pérez presentó una solicitud de reconsideración¹¹. Arguyó que el foro primario había errado al desestimar la totalidad de la demanda, pues la solicitud de sentencia sumaria se había limitado a la causa de acción al amparo del contrato de administración, no lo referente a la causa de acción por virtud del contrato de limpieza y mantenimiento. Añadió que el Consejo de Titulares tenía la facultad para cancelar el contrato de administración, no obstante, ello estaba condicionado a lo expresamente pactado por las

¹⁰ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 2-5.

¹¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 6-11.

partes en el contrato. A esos fines, señaló que el Consejo de Titulares del Condominio VHT había establecido en el contrato que si ejercía su poder de remoción debía notificar con noventa (90) días de antelación a Rosado & Pérez, y que ello no ocurrió. Por lo tanto, el Consejo de Titulares del Condominio VHT le adeudaba las mensualidades restantes del término pactado en el contrato.

El 19 de marzo de 2021, notificada el 23 de marzo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución*, que declaró sin lugar la solicitud de reconsideración presentada por Rosado & Pérez¹².

Inconforme, Rosado & Pérez acudió ante este Tribunal y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda en su totalidad, sin hacer determinaciones de hechos y derecho ni darle oportunidad a [sic] de ser oída a la parte demandante en cuanto a su reclamo por el contrato de mantenimiento; todo ello en violación al debido proceso de ley y a la Regla 36 de Procedimiento Civil.

Erró el honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda en cuanto a la causa de acción por el contrato de mantenimiento sin fundamento en derecho para así proceder.

Erró el honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda en cuanto a la causa de acción por el contrato de administración.

El 8 de julio de 2021, el Consejo de Titulares del Condominio VHT, presentó su alegato en oposición. Evaluados los argumentos de las partes, resolvemos.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 36.1, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y

¹² Véase, apéndice del recurso, a la pág. 13.

esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, “por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Íd.*, a las págs. 213-214.

Así, el Tribunal Supremo ha señalado que, “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, “[a]l considerar la moción de sentencia sumaria se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente”. *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Con relación a los hechos relevantes sobre los que se alega la inexistencia de una controversia sustancial, la parte promovente “está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432. Por su lado, la parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005). Así pues,

la contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente.

De otra parte, puede también el oponente someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. Le compete

entonces, similar al proponente, enumerarlos en párrafos separados e indicar la pieza evidenciaría que los apoya con referencia específica al fragmento de esta en que descansa cada aserción. [...]

SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR, a la pág. 432.

Dichos requisitos no son un mero formalismo, ni constituyen un requisito mecánico sin sentido. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 434. Cónsono con lo anterior, de proceder en derecho, el tribunal podrá dictar “sentencia sumaria a favor del promovente si la parte contraria no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada”. *Íd.*, a la pág. 432. Así pues, el tribunal tiene “la potestad de excluir los hechos propuestos que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene”. *Íd.*, a la pág. 433.

De otra parte, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Echandi v. Steward Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

Sobre la responsabilidad de un tribunal al evaluar la moción de sentencia sumaria, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil establece que:

[s]i en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otras reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaría limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio,

se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

B

La Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios* (Ley Núm. 104-1958), 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*¹³, se aprobó con el fin de “establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia y propiciara la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno”. *Pérez Rivera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197, 204 (2017); *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 104-1958.

Una de las figuras principales del régimen de propiedad horizontal es el Consejo de Titulares, organismo que está integrado por los titulares, tiene personalidad jurídica propia, y “constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble [...]”. *Íd.*; 31 LPRA sec. 1293b. El Artículo 38 de la Ley Núm. 104-1958, establece los deberes y las facultades del Consejo de Titulares y, entre otros, dispone que corresponde a dicho organismo elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, quién ocupará el cargo de agente administrador. El agente administrador es uno de los principales órganos de gestión interna de un condominio, por lo que, en el régimen de propiedad horizontal, este es considerado un mandatario del Consejo de Titulares. *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I.*, 185 DPR 946, 966 (2012).

En lo pertinente, el Artículo 38 de la Ley Núm. 104-1958 dispone, además, que el nombramiento del Agente Administrador será por un año, “pero dicho término se puede prorrogar tácitamente por períodos iguales, salvo que el reglamento del condominio disponga otra cosa”. *Íd.*, a la pág. 961. Además, la ley provee para que la Junta de Directores remueva al

¹³ Cabe destacar que la Ley Núm. 104-1958 fue derogada por la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.* No obstante, los hechos particulares de este caso se suscitan al amparo de la derogada Ley Núm. 104-1958.

Agente Administrador de su cargo por justa causa. 31 LPRa sec. 1293b-4(k).

Asimismo, el Consejo de Titulares podrá relevar al Agente Administrador de sus funciones por acuerdo mayoritario tomado en una reunión extraordinaria convocada al efecto. 31 LPRa sec. 1293b(b). El Consejo de Titulares también puede prescindir del Agente Administrador negándose a renovar el contrato anual, es decir, de manera unilateral y sin necesidad de justificación, pues el poder de remoción del Consejo de Titulares es absoluto y unilateral, aunque el Reglamento del condominio puede limitar dicha autoridad. *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I.*, 185 DPR, a la págs. 974-975. Así pues,

en Puerto Rico, cuando se remueve a un agente administrador, no habrá indemnización más allá del reembolso que le corresponde, como mandatario, por los gastos incurridos. Ahora bien, si el contrato entre el condominio y el Administrador-mandatario incluye beneficios como vacaciones, bono de navidad y otros, y éstos han sido acumulados o se le deben, el condominio deberá efectuar dichos pagos. La doctrina de *pacta sunt servanda* así lo exige. Incluso, como explica Batlle Vázquez, pueden existir 'cláusulas de permanencia mayor en el cargo que, sin mengua de la posible remoción por parte de la asamblea, obligue a indemnizar los despidos injustos o anticipados a plazo convenido'. Por consiguiente, el Agente Administrador que sea despedido antes del término estipulado en su contrato no tendrá derecho a compensación por los salarios dejados de percibir, pero sí a los salarios por el trabajo ya realizado y cualesquiera otros beneficios debidos según la relación contractual particular, **salvo que el contrato disponga otra cosa.**

Íd., a las págs. 975-976. (Énfasis y citas omitidas; énfasis nuestro).

C

En nuestro sistema de derecho civil, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRa sec. 2992¹⁴. En cuanto a los contratos, "[l]a teoría contractual que rige en nuestra jurisdicción dispone el principio de

¹⁴ A pesar de que el Código Civil de Puerto Rico, Ed. 1930, fue derogado, efectivo el 28 de noviembre de 2020, por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, a la controversia de autos le aplica el derogado Código Civil, pues los hechos se suscitaron durante la vigencia de este.

contratación o autonomía de la voluntad”. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 173 (2011).

El principio de *pacta sunt servanda* estatuido en el Código Civil dispone que, “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”, Art. 1207, 31 LPRA sec. 3372. Así pues, “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 1044, 31 LPRA sec. 2994; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR, a las págs. 173-174.

En lo pertinente, nuestro ordenamiento civil le otorga ciertas garantías al acreedor contractual para que asegure su derecho de crédito, entre estas, se encuentra la cláusula penal. “Esta cláusula ha sido definida como ‘una convención accesoria a una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria, para el caso en que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido’”. *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez y otros*, 201 DPR 945, 960 (2019), citando a *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR, a la pág. 175.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que la función principal de la cláusula penal es: (1) asegurar el cumplimiento de una obligación, y (2) evaluar por anticipado los perjuicios que habría de ocasionar al acreedor el incumplimiento de la obligación. *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez y otros*, 201 DPR, a la pág. 960. En fin, “el convenio de una cláusula penal redundante en la ausencia de tener que probar los daños que sufrió el acreedor por el incumplimiento de la obligación”, pues la pena sustituirá la indemnización de daños. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR, a la pág. 175.

III

De entrada, debemos señalar que el presente caso versa sobre la concesión de una sentencia sumaria. Así pues, debemos proceder

conforme al estándar de revisión de la denegatoria o concesión de una moción de sentencia sumaria, según lo resuelto en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Luego de analizar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Rosado & Pérez, así como la oposición a la misma, concluimos que los hechos materiales esbozados por el foro primario no están en controversia.

A tales efectos, los hacemos formar parte del presente escrito:

1. El pasado 15 de agosto de 2016, VHT contrató los servicios de RPM para que le brindara los servicios de administración a su condominio.
2. De conformidad al acuerdo entre las partes, el término del acuerdo sería por 1 año y el mismo sería renovado por el término de un año adicional de no haber mediado una carta de no renovación con 90 días previo a la fecha de vencimiento del contrato.
3. Los honorarios pactados fueron de \$1,500.00 mensuales.
4. El pasado 27 de diciembre de 201[7] se celebró una asamblea en la cual se canceló el contrato de administración efectivo el 31 de diciembre de 2017.
5. El contrato habido entre las partes establece cómo se llevaría a cabo la cancelación del contrato entre las partes.
6. VHT no notificó por escrito con 90 días de anticipación la resolución del contrato.
7. El contrato de RPM se había renovado conforme a sus términos el 15 de agosto de 2017, hasta el 15 de agosto de 2018.
8. De la fecha en que el contrato de administración de RPM fue cancelado (31 de diciembre de 2017), a la fecha de vencimiento del contrato de conformidad a sus términos (15 de agosto de 2018), transcurrieron 8 meses.

Ahora bien, en atención a que los hechos consignados no se encuentran en controversia, corresponde revisar de *novus* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho en este caso. En específico, el foro primario determinó que no existía controversia en cuanto a que, a la luz de los hechos particulares de este caso, no aplicaba la cláusula penal pactada en el contrato de administración, pues el Consejo de Titulares del Condominio VHT, y no la Junta de Directores, fue quien canceló el contrato de administración con Rosado & Pérez.

Al respecto, en su tercer señalamiento de error, Rosado & Pérez aduce que el foro primario incidió al desestimar la demanda en cuanto a la causa de acción en virtud del contrato de administración. En específico, señala que el Tribunal de Primera Instancia, en su análisis jurídico, sustentó erróneamente su postura sobre la inaplicabilidad de la cláusula penal en caso de cancelación o terminación del contrato de administración. Le asiste la razón. Veamos.

Cual citado, el Consejo de Titulares podrá relevar al Agente Administrador de sus funciones por acuerdo mayoritario tomado en una reunión extraordinaria, pues el poder de remoción del Consejo de Titulares es absoluto y unilateral. Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que el Agente Administrador que sea despedido antes del término estipulado en su contrato no tendrá derecho a compensación por los salarios dejados de percibir, **pero sí a los salarios por el trabajo ya realizado y cualesquiera otros beneficios debidos según la relación contractual particular, salvo que el contrato disponga otra cosa.**

En lo atinente a la presente controversia, sobre el término y la cancelación del contrato¹⁵, el contrato de administración dispone específicamente que:

V. Término del contrato

El presente contrato entrará en vigor el 15 de agosto de 2016, hasta el 14 de agosto de 2017. La[s] partes dar[á]n por renovado t[á]citamente en su totalidad y condiciones el presente contrato por el mismo periodo de tiempo de origen de no haber mediado una carta de no-renovaci[ó]n con noventa (90) d[í]as previo a la fecha de vencimiento del contrato.

El incumplimiento de todo asunto expuesto en el párrafo anterior dar[á] paso a que la asociaci[ó]n le honre a la compañía la totalidad del pago acordado en este contrato por el periodo de tiempo que falte para la fecha de vencimiento.

VI. Cancelación del contrato

El presente contrato podrá ser resuelto, es decir, dejado sin efecto, si y solo si se incumple con los servicios detallados anteriormente, por conducta inmoral y/o por delitos contra las

¹⁵ El contrato de limpieza y mantenimiento establece las mismas cláusulas sobre el término y la cancelación del contrato.

leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, previo a ello se deber[á] cursar una notificación por escrito con noventa (90) días de anticipación y dirigida por correo certificado con acuse de recibo a la dirección provista en este documento por la compañía.

El incumplimiento del periodo de tiempo de notificación expuesto en el párrafo anterior dar[á] paso a que la asociaci[ó]n le honre a la compañía la totalidad del pago en este contrato por el periodo de tiempo que falte para la fecha de vencimiento.

Apéndice del recurso, a la pág. 24. (Mayúsculas omitidas; énfasis nuestro).

Surge de los hechos incontrovertidos que, el 15 de agosto de 2016, la Junta de Directores del Condominio VHT contrató a Rosado & Pérez para que brindara el servicio de administración. Conforme a los términos del contrato, el 15 de agosto de 2017, se renovó tácitamente dicho contrato de administración por un (1) año adicional, pues no había mediado notificación de cancelación. El 27 de diciembre de 2017, el Consejo de Titulares del Condominio VHT canceló el contrato de administración con Rosado & Pérez. No obstante, no notificó a Rosado & Pérez de dicha terminación o cancelación del contrato con noventa (90) días de anticipación, por lo que incumplió con lo expresamente establecido en el contrato de administración.

Recordemos que el principio de *pacta sunt servanda* dispone que las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. A esos fines, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de estos.

Según indicamos anteriormente, mediante el convenio de una cláusula penal se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria, para el caso en que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido. En específico, una cláusula penal en un contrato redundante en la **ausencia de tener que probar los daños que sufrió el acreedor, pues la pena sustituirá la indemnización en daños.**

En la presente controversia, Rosado & Pérez y la Junta de Titulares del Condominio VHT establecieron una cláusula penal en el contrato de administración, así también en el contrato de limpieza y mantenimiento, que disponía las consecuencias en caso de la cancelación del contrato sin la debida notificación. Cónsono con ello, si bien el Consejo de Titulares tenía completa facultad para relevar al agente administrador, ello estaba sujeto a lo expresamente pactado en el contrato. De los autos ante nuestra consideración surge que el Consejo de Titulares **no** notificó a Rosado & Pérez, con noventa (90) días de anticipación, de la cancelación del contrato de administración. Consecuentemente, conforme a la cláusula penal expresamente dispuesta en el contrato, el Consejo de Titulares del Condominio VHT está obligada a satisfacer la penalidad establecida en dicho contrato, es decir, la totalidad de \$12,000 por los ocho (8) meses restantes para la terminación del contrato.

Por último, y con respecto a la causa de acción al amparo del contrato de limpieza y mantenimiento, Rosado & Pérez aduce que el Tribunal de Primera Instancia erró al desestimar la totalidad de la demanda, sin hacer determinaciones de hechos y derecho. En específico, señala que las solicitudes de sentencia sumaria presentadas por ambas partes se limitaron a lo relacionado al contrato de administración, no lo referente a la causa de acción por virtud del contrato de limpieza y mantenimiento. Le asiste la razón.

De los autos ante nuestra consideración surge que el foro primario adjudicó únicamente una parte de la reclamación incoada en la demanda. Empero, ordenó la continuación de los procedimientos en cuanto a la reconvencción. De una lectura de la *Sentencia Parcial* apelada surge que el Tribunal de Primera Instancia no adjudicó la causa de acción por virtud del contrato de limpieza y mantenimiento, sino la causa de acción incoada al amparo del contrato de administración.

En su consecuencia resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia abusó de su discreción al desestimar la demanda totalmente. Por

lo tanto, procede dejar sin efecto la *Sentencia Parcial* apelada para que el foro primario adjudique la reconvención, y la causa de acción en virtud del contrato de limpieza y mantenimiento, de manera compatible con lo dispuesto en esta *Sentencia*.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia Parcial* emitida el 6 de noviembre de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, que declaró sin lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Rosado & Pérez, y con lugar la solicitud de sentencia sumaria del Consejo de Titulares del Condominio VHT.

A la luz de todo ello, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de forma compatible con lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

La juez Méndez Miró concurre sin opinión escrita.

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