

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL, TA-2021-016

JUAN CARLOS RUAÑO  
MUÑOZ y AMARILYS  
LEBRÓN

Recurrida

v.

KLCE202100073

CONSEJO DE  
TITULARES DEL  
CONDominio EL  
DORADO CLUB;  
NATIONAL  
INSURANCE  
COMPANY;  
ASEGURADORAS X, Y,  
Z; JOHN DOE;  
COMPAÑÍAS A, B, C

Peticionaria

*Certiorari*

procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de BAYAMÓN

Caso Núm.:  
D DP2008-0613

Sobre:  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Cortés González y la Jueza Mateu Meléndez.<sup>1</sup>

Mateu Meléndez, Jueza ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de enero de 2022.

Mediante recurso de *Certiorari* presentado el 20 de enero de 2021, el Consejo de Titulares del Condominio El Dorado Club (parte peticionaria o el Consejo) comparece ante nos y nos solicita la revocación de la *Resolución y Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI) con fecha del 21 de septiembre de 2020, notificada el día 25 del mismo mes y año. En virtud del aludido dictamen, el TPI le ordenó al Consejo a someter una Certificación de las cuotas de mantenimiento adeudadas por los recurridos, para que este sea descontado del balance que al Consejo le resta de satisfacer de la sentencia emitida en su día en el caso.

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa Número TA-2021-016 del 25 de enero de 2021 se designa a la Jueza Mateu Meléndez en sustitución del Juez Bonilla Ortiz.

Sobre tal determinación, el Consejo presentó una *Moción solicitando reconsideración*, que fue denegada mediante *Orden* del 8 de diciembre de 2021, notificada el 21 del mismo mes y año.

Evaluated el expediente ante nuestra consideración, con el beneficio de la postura de ambas partes, adelantamos que es nuestra decisión expedir y confirmar el dictamen recurrido. Veamos.

#### I

El 30 de junio de 2008 el Sr. Juan Carlos Raúl Muñoz y Amarilys Lebrón (los recurridos) presentaron *Demanda* contra el Consejo, National Insurance Company (National) y ciertos demandados de nombre desconocido. El Consejo de Titulares realizó trabajos de limpieza con manguera de agua a presión de los techos y paredes del edificio El Dorado Club. Indicaron, también, que dichas mangueras fueron utilizadas indebidamente ocasionando que los sellos de los desagües, así como las uniones de las ventanas del edificio del que son dueños se rompieran y comenzara a filtrarse humedad a través de las paredes y el piso del apartamento. Igualmente, alegaron que, durante el mismo periodo de tiempo, el Consejo realizó cambios al sistema de drenaje continuo a su apartamento que no estaban contemplados en los planos, especificaciones y la construcción original del complejo. Según imputaron, tal cambio ocasionó que se acumule gran cantidad de agua en los alrededores del apartamento mediante el empozamiento de agua y saturación de terreno. Por esto y otras cosas más, alegaron haber perdido el disfrute de su propiedad, la que clasificaron como inhabitable, así como la pérdida de los ingresos que recibían por cánones de arrendamiento de su propiedad y sufrimiento y angustias mentales.

El 4 de diciembre de 2008, el Consejo de Titulares y National presentaron su *Contestación a Demanda* en la que negaron los hechos imputados. Tras los trámites procesales de rigor, y otros que es innecesario

relatar, el 6 de septiembre de 2012 el TPI emitió *Relación del caso, determinaciones de hecho, conclusiones de Derecho y Sentencia* en la que concluyó que la propiedad de la parte recurrida sufrió daños debido a la negligencia del Consejo; que estos estuvieron impedidos del uso y disfrute de esta desde septiembre de 2007; que tal impedimento ocasionó la pérdida de ingresos, así como sufrimientos y angustias mentales. En consecuencia, ordenó al Consejo y a National a:

- a. Pagar solidariamente a la parte recurrida la suma de \$37,400.00 por concepto de la reparación que es necesaria realizar en el piso del apartamento;
- b. a reparar adecuadamente los drenajes aledaños al apartamento de la parte recurrida para eliminar el problema de empozamiento de agua y la consecuente humedad que ocasiona;
- c. pagar solidariamente a la parte recurrida la suma de \$2,900.00 incurridos por la parte peticionaria por los trabajos de reparación y sellado de piso que realizó para mitigar los daños;
- d. Pagar solidariamente la suma de \$78,000.00- a razón de \$2,600.00 por mes- por la pérdida de uso del apartamento desde septiembre de 2007 a marzo de 2011.
- e. Pagar en forma solidaria la suma de \$15,000.00 por los sufrimientos y angustias mentales sufridos por la parte peticionaria.
- f. Pagar solidariamente la cantidad de \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogado al haberse decretado temeridad de su parte.

De igual manera, en su dictamen, el TPI ordenó a la parte recurrida a pagar al Consejo las cuotas de mantenimiento que sean adeudadas. A tales fines, ordenó que el Consejo redujera de la compensación concedida por el tribunal aquella suma correspondiente a las cuotas de mantenimiento adeudadas. Según surge del expediente, de este dictamen se acudió ante este Tribunal en apelación. Al resolverse las controversias en dicha ocasión planteadas, este Tribunal modificó el dictamen apelado a los efectos de eliminar la partida concedida por concepto de angustias mentales. El resto de la sentencia fue confirmada.

Así las cosas, el 28 de diciembre de 2015, la parte recurrida presentó una *Moción solicitando cumplimiento de orden*. En esta, señaló que la certificación de deuda que sometió el Consejo contempla penalidades, intereses al máximo legal y una porción sobre el seguro del condominio. Arguyeron en su escrito que tales partidas no proceden, ya que la sentencia dictada es específica en cuanto a que la porción a ser reducida del pago que debe emitir el Consejo se limita solamente a las cuotas de mantenimiento. Por ello, solicitó al TPI que le ordenara al Consejo a presentar una certificación de deuda correcta y sin las partidas añadidas. La parte peticionaria se opuso a esta solicitud. Al así hacerlo, arguyó que era incorrecto lo aseverado por los recurridos en cuanto a que venían obligados a pagar exclusivamente las cuotas y no el resto de las partidas reclamadas. Evaluadas ambas posturas, el TPI resolvió que se descontaría las cuotas mensuales, más penalidades y la porción del seguro. Solicitada la reconsideración de lo resuelto, y opuesta tal petición, el foro primario sostuvo su determinación.

Inconforme con lo resuelto, la parte recurrida recurrió en revisión judicial ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *certiorari* número KLCE201600725. Por virtud de *Sentencia* emitida el 28 de abril de 2017 y notificada el 12 de mayo del mismo año, este Tribunal determinó que en el presente caso existe una sentencia final y firme que, si bien elimina la partida concedida por sufrimientos y angustias mentales, nada contempló sobre penalidades, recargos o pagos por seguro. Así pues, resolvió eximir a los peticionarios del pago de cargos por seguro, penalidades, recargos o intereses de cualquier tipo y ordenó al Consejo a someter una certificación de deuda que solo contenga la cantidad adeudada por concepto de cuotas de mantenimiento.

El 19 de diciembre de 2017, la parte recurrida solicitó la ejecución de la sentencia. En oposición a tal petición, el Consejo presentó *Moción urgente*

*y en oposición a que se dicte orden para ejecutar la Sentencia dictada en el presente caso y otros extremos en la que manifestó que la sentencia fue satisfecha mediante pago emitido a favor de los recurridos por la cantidad de \$132,152.32, debiéndose aplicar la doctrina del pago in finiquito. Además, reclamó que los recurridos adeudaban cuotas de mantenimiento desde el año 2007, cuya cantidad al momento de presentarse el escrito ascendía a \$33,540.46.*

En cuanto a la petición de ejecución de sentencia y su procedencia, ambas partes presentaron un sinnúmero de escritos ante la consideración del TPI. A tales efectos, los recurridos negaron que el pago emitido satisficiera la sentencia dictada, ya que no incluyó ciertos intereses acumulados a la fecha del pago. Además, rechazaron el cumplimiento de la sentencia por parte del Consejo en la medida en que las certificaciones de deudas que ha emitido incluyen cargos y penalidades que por virtud de sentencia final y firme no deben incluirse. Además, negaron que la sentencia haya sido satisfecha, toda vez que el Consejo no había certificado el estado de ciertas reparaciones ordenadas por sentencia. El Consejo por su parte, reclamó que la sentencia emitida en su contra sí fue satisfecha, ya que emitió un pago y este fue aceptado por los recurridos. También, alegó que, contrario a lo manifestado por los recurridos, las certificaciones de deuda emitidas no incluyen intereses ni penalidades y que estos aún adeudaban la cantidad por cuotas de mantenimiento, por lo que son ellos quienes han incumplido con el dictamen emitido en el caso.<sup>2</sup>

Sobre las controversias presentadas ante su consideración, el 27 de febrero de 2019 el TPI celebró una vista argumentativa. Asimismo, el 12 de febrero de 2020 se realizó una inspección ocular. Finalmente, el 21 de

---

<sup>2</sup> Es meritorio destacar que los recurridos al replicar estas posturas, señalaron que en el presente caso no procedía la aplicación de la doctrina de pago in finiquito, ya que tales planteamientos fueron ya rechazados por el tribunal apelativo al confirmar la sentencia. Negativa que no fue objeto de reconsideración por este Tribunal Apelativo, ni de revisión judicial al no ser presentada ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

septiembre de 2020, notificada el día 25 del mismo mes y año, el foro recurrido emitió una *Resolución y Orden* en la que realizó el cálculo de los intereses pre-sentencia y post sentencia. Efectuado el mismo, luego de restar la cantidad ya emitida como pago parcial, concluyó que quedaba pendiente de pagar por la parte demandada un balance de \$48,129.25. Así pues, ordenó al Consejo a someter una certificación de las cuotas de mantenimiento adeudadas por los recurridos, para que fuera descontada del balance pendiente de satisfacer.

En cumplimiento con lo ordenado, el 1 de octubre de 2020, el Consejo sometió una *Moción en cumplimiento de orden* con la que acompañó la certificación de deuda ordenada. Según esta, la deuda acumulada ascendía a \$79, 2390.89 y se desglosaba de la siguiente manera:

Mantenimiento .....	\$47,167.51
Interés Legal a partir de Sept. 2012.....	\$123.53
Penalidad 10% a partir de Sept. 2021.....	\$3,039.01
Penalidad 1% del balance acumulado desde Sept. 2021 .....	\$22,463.17
Derrama 2016.....	\$4,825.96
Seguro Comunales .....	\$1,771.71

Asimismo, el 13 de octubre de 2020, el Consejo solicitó reconsideración de la determinación judicial del foro primario de clasificar el pago emitido como uno parcial en lugar de catalogarlo como un pago in finiquito. Los recurridos se opusieron al desglose presentado, así como a la reconsideración solicitada. En cuanto al primer asunto, mediante *Réplica a temeraria "Moción en cumplimiento de Orden"* radicada por la parte demandada y *solicitud de remedios* expusieron que el mismo incluye partidas no contempladas en la sentencia emitida, la que es final y firme y ordenó el detalle de sólo las cuotas de mantenimiento. Afirmativamente sostuvieron que al 30 de septiembre de 2020 adeudaban solamente la cantidad de \$46,787.60, por lo que tenían a su favor un balance de \$1,407.63. De otra parte, sobre la reconsideración, los recurridos afirmaron que los

planteamientos sometidos en esta ignoran que en el pleito ya fue resuelto, y es la ley del caso, que el pago efectuado no es uno in finiquito. El Consejo replicó estas asunciones, la cual a su vez fue refutada por los recurridos.

El 8 de diciembre de 2020, notificada el día 21 del mismo mes y año, el TPI emitió *Orden* mediante la que denegó la solicitud de reconsideración sometida por el Consejo. En esa misma fecha, el foro recurrido emitió *Orden* en la que dictaminó que la certificación emitida por el Consejo sí cumplía con lo solicitado, por estar exenta de cargos por seguro y de penalidades, recargos o intereses de cualquier tipo al 6 de septiembre de 2012, fecha en que la sentencia fue dictada.

Inconforme con lo resuelto, el Consejo instó el recurso de epígrafe mediante el cual le imputa al TPI haberse equivocado al determinar que el pago efectuado por la parte demandada, aquí peticionaria, fue uno parcial y no un pago in finiquito y al denegar su moción de reconsideración. Atendido el recurso, el 12 de febrero de 2021 emitimos una *Resolución* en la que concedimos a la parte peticionaria un término de cinco (5) días para evidenciar el cumplimiento con lo dispuesto en la Regla 33 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 33. De igual forma, otorgamos a la parte recurrida diez (10) días para someter su oposición a la expedición del auto.

En cumplimiento con lo ordenado, mediante una *Moción en cumplimiento de orden* el Consejo acreditó haber notificado la presentación del recurso mediante correo certificado a las partes. Asimismo, la parte recurrida sometió una *Moción en cumplimiento de orden y solicitud de desestimación [sic] de Petición de Certiorari*. Sobre esta, el 15 de marzo de 2021 el Consejo sometió una *Réplica a Moción en cumplimiento de orden y solicitud de desestimación de Petición de Certiorari*. Evaluados los planteamientos sometidos por las partes en tales escritos, sobre la solicitud de desestimación, resolvemos: **No Ha Lugar.**

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, damos por sometido el asunto y procedemos a resolver.

II

-A-

El vehículo procesal de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía a revisar discrecionalmente las órdenes o resoluciones interlocutorias emitidas por una corte de inferior instancia judicial. 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163 (2020). La determinación de expedir o denegar este tipo de recursos se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial. *Íd.* De ordinario, la discreción consiste en “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2014); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001). Empero, el ejercicio de la discreción concedida “no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho.” *Íd.*

Ahora bien, en los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Scotiabank v. ZAF Corp. et al., 202 DPR 478 (2019). La mencionada Regla regula que solo se expedirá un recurso de *certiorari* cuando “se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.” 800 Ponce de León v. AIG, *supra*.

Asimismo, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios,
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía,



- (4) en casos de relaciones de familia,
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia." *Íd.*

De otro lado, el examen de estos autos discrecionales no se da en el vacío o en ausencia de otros parámetros. 800 Ponce de León v. AIG, *supra*.

Para ello, la Regla 40 de nuestro Reglamento establece ciertos indicadores a tomar en consideración al evaluar si se debe o no expedir un recurso de *certiorari*. Estos son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige una consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Los criterios previamente transcritos pautan el ejercicio sabio y prudente de la facultad discrecional judicial. Mun. de Caguas v. JRO Construction, 201 DPR 703, 712 (2019). La delimitación que imponen estas disposiciones reglamentarias tiene "como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación." Scotiabank v. ZAF Corp. et al., *supra*, págs. 486-487; Mun. de Caguas v. JRO Construction, *supra*.

En nuestro ordenamiento jurídico, es norma reiterada que los derechos y obligaciones **que han sido objeto de adjudicación** en el ámbito judicial, mediante dictamen firme, constituyen la ley del caso. Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition, 204 DPR 183 (2020) citando a Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 606 (2000). Tal doctrina tiene como propósito el que los tribunales nos resistamos a reexaminar asuntos ya considerados dentro de un mismo caso para velar por el trámite ordenado y expedido de los litigios. Además, promueve la estabilidad y certeza del derecho. Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition, *supra*.

Las determinaciones que constituyen la ley del caso, como regla general, obligan tanto al tribunal de instancia como al foro apelativo que las haya dictado, si el caso vuelve ante su consideración. Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros, 195 DPR 1, 9 (2016) y Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition, *supra*, a la pág. 201, citando a Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior, 100 DPR 19-29-30 (1971).

Ahora bien, un tribunal pudiera aplicar una norma de derecho distinta si entiende que sus determinaciones previas son erróneas y podría causarse una grave injusticia. *Id.*, citando a Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros, *supra*.

-C-

El Código Civil de Puerto Rico de 1930<sup>3</sup> reconoce distintas formas en las que pueden extinguirse las obligaciones. Así pues, el Artículo 1110 de dicho cuerpo legal dispone que las obligaciones se extinguen: por el pago o cumplimiento; por la pérdida de la cosa debida; por la condonación de la deuda; por la confusión de los derechos de acreedor y deudor; por la compensación; y por la novación. No obstante, nuestro más Alto Foro, por

---

<sup>3</sup> El 28 de noviembre de 2020, entró en vigor el nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020 ("Código Civil de 2020"). Es oportuno destacar que los hechos del caso de epígrafe ocurrieron previo a la fecha de vigencia de la citada ley. Por lo cual, consideramos pertinente aclarar que las disposiciones citadas en la presente sentencia son aquellas del anterior Código Civil de 1930.

vía de interpretación judicial, ha reconocido en nuestro ordenamiento otra forma de extinción de las obligaciones que, si bien no satisface completamente la deuda, libera al deudor de toda la obligación. Hablamos de la doctrina conocida como pago en finiquito, "*accord and satisfaction*" o transacción al instante. Véase, Gilormini Merle v. Pujals Ayala, 116 DPR 482, 484 (1985) y López v. South PR Sugar Co., 62 DPR 238, 244 (1943) citando a City of San Juan v. St. John's Gas Co., 195 US 510 (1904).

Por virtud de la aplicación de la doctrina de pago en finiquito, un deudor puede satisfacer lo adeudado al emitir al acreedor un pago por una cantidad menor a la reclamada que incluya una expresión inequívoca de que el pago se emite con la intención de que se considere en pago total o final de la deuda. Por ello, la aceptación del pago por parte del acreedor se entiende como una transacción instantánea de la controversia respecto al monto de la deuda y, en consecuencia, está impedido de reclamar la diferencia entre lo que recibió y aceptó y la deuda. A. Martínez & Co. v. Long. Const. Co., 101 DPR 830, 834 (1973).

Para que exista un pago en finiquito, o *accord and satisfaction*, es necesario el concurso de los siguientes elementos: (1) una reclamación ilícita o sobre la que no exista controversia bonafide; (2) un ofrecimiento de pago por el deudor; (3) una aceptación del ofrecimiento de pago por el acreedor. Feliciano Aguayo v. Mapfre Panamerican Insurance Company, 2021 TSPR 73, al citar a H.R. Elec., Inc. v. Rodríguez, 114 DPR 236, 240 (1983). Tal concurso, debe ser en ausencia de opresión o indebida ventada de parte del deudor. Íd., al citar a A. Martínez & Co. v. Long Const. Co., *supra*.

### III

Previo a atender la controversia planteada ante nos, es menester señalar que acogemos el presente recurso conforme la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, por tratarse de la revisión judicial de un asunto

interlocutorio sobre asuntos contemplados en la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*, sobre Remedios Provisionales. Dicho esto, atendemos el recurso de epígrafe en el que, tal cual enunciamos, el Consejo mediante el señalamiento de sus dos (2) errores sostiene que fue equivocada la determinación del foro primario de catalogar el pago emitido por el Consejo como uno parcial, negándose así a aplicar la doctrina de pago en finiquito reiterada en la moción de reconsideración que sometió y que fue rechazada.

En síntesis, en su recurso, el Consejo arguye que en el pleito concurren todos los elementos para que se aplique la doctrina de pago en finiquito, y que, al así no hacerlo, el TPI erró. La parte recurrida sostiene que es incorrecta la aseveración del Consejo y afirmativamente alega que tal planteamiento fue atendido y rechazado anteriormente por este tribunal intermedio; denegatoria que señala constituye la ley del caso. En cuanto a esto, el Consejo asevera que al atenderse el recurso KLCE201600725 en la *Sentencia* de este Tribunal nada se dispuso sobre el asunto, circunscribiéndose el panel a resolver la cuestión de los cargos por derrama y seguros. Ante ello, indican no procede hablar de la ley del caso.

A la luz de los planteamientos antes aludidos, debemos primeramente resolver si en efecto, tal cual reclaman los recurridos, en el presente pleito la aplicación de la doctrina de pago en finiquito fue adjudicada. Ello así ya que, de contestar en la afirmativa, el asunto planteado en el recurso de epígrafe constituiría la "ley del caso" y sería innecesaria nuestra intervención. Con tal propósito, nos dimos a la tarea de evaluar detenidamente los documentos contenidos en el Apéndice del recurso, particularmente la *Sentencia* emitida por un panel hermano en el caso KLCE201600725. Evaluada la misma, no encontramos que tal dictamen contenga expresión alguna que avale la postura de los recurridos en cuanto a que el asunto traído ante nuestra atención ya fue resuelto. Reconocemos que, como parte de los argumentos levantados por el Consejo en oposición

a la expedición del auto de *certiorari* que los recurridos instaron, este reclamó que el pago emitido fue uno en saldo total de la deuda (pago en finiquito). No obstante, la *Sentencia* emitida en aquella ocasión no atiende este planteamiento. Por el contrario, guarda absoluto silencio sobre el particular. Esto nos lleva a concluir que la controversia sobre el pago en finiquito no ha sido resuelta en los méritos, como aducen los recurridos. Por consiguiente, no podemos catalogar como la ley del caso una resolución que no ha sido emitida.

En virtud de lo antes resuelto, nos corresponde evaluar si, tal cual propone el Consejo, el pago emitido por la Asociación de Garantía de Seguros Misceláneos (AGSM) en el caso efectivamente constituyó un pago en finiquito. Para ello, es indispensable analizar los requisitos jurisprudenciales de la figura: la existencia de una reclamación ilíquida o sobre la cual exista una controversia *bona fide*; un ofrecimiento por parte del deudor y la aceptación clara del pago por parte del acreedor.

En cuanto al primer de estos requisitos, un examen de los distintos escritos sometidos por las partes demuestra que en el presente caso existe controversia en cuanto a la cantidad adeudada por el Consejo. Por ello, está presente el primer requisito para constituirse el pago en finiquito. No obstante, no encontramos presentes el restante de los elementos para que exista un pago en finiquito o *accord and satisfaction*.

Observamos que el 21 de abril de 2015 la AGSM emitió el cheque número 037131 a favor del Sr. Juan Carlos Ruaño Muñoz por la cantidad de \$132,152.32. Asimismo, advertimos que dicho instrumento establecía que era emitido en concepto de pago total de la reclamación (*total and full payment of claim*).<sup>4</sup> En base a esto, y dado que el señor Ruaño Muñoz endosó y cambió el cheque, es que el Consejo propone que quedó constituido un pago en finiquito. Sin embargo, tal postura ignora que el mero cambio del

---

<sup>4</sup> Véase, Apéndice del recurso, pág. 454.

instrumento no representa por sí solo que se concretó la figura de pago en finiquito y, consecuentemente, el saldo de la deuda ni la extinción de la obligación. Feliciano Aguayo v. Mapfre Panamerican Insurance Company, *supra*.

En cuanto al elemento del ofrecimiento de pago, nuestra jurisprudencia ha establecido que este tiene que estar acompañado por actos o declaraciones que claramente indiquen que el pago ofrecido es en pago total, completo y definitivo de la deuda existente entre ambos. Íd, citando a H.R. Elec., Inc. V. Rodríguez, *supra*. De los documentos incluidos en el apéndice del recurso no es patente la existencia de una declaración que indique al acreedor lo que representaba el cheque. Desconocemos, porque no se produjo copia, si existe una carta o comunicación emitida a este que le advirtiera de forma conspicua que el instrumento fue ofrecido en pago **total** de la reclamación.

Por el contrario, el expediente demuestra que con relación al pago emitido se hicieron representaciones que ocasionarían que cualquier persona prudente y razonable considere que el pago efectuado era uno parcial. Así pues, surge del Apéndice que, para emitir el pago ordenado por la sentencia, la representación legal de la AGSM y los abogados de los recurridos intercambiaron varios correos electrónicos con el propósito de estipular la cuantía que la AGSM debía pagar, cuáles eran los intereses acumulados, la procedencia del pago por temeridad y otros asuntos. Una revisión de algunas de estas comunicaciones evidencia la creencia por ambas partes de que el pago emitido no constituía el saldo total de la deuda. Vemos, por ejemplo, el correo electrónico enviado por el Lcdo. Luis Elvin González Jr., entonces abogado de los recurridos, a la Lcda. Miriam González Olivencia, abogada de la AGSM, del 14 de abril de 2015 que lee:

Buenas tardes Miriam.

Luego de revisar tus números, estoy de acuerdo en el cálculo del interés desde el momento en que se notificó la sentencia hasta el presente a razón del 4.25% anual. Hasta el día de hoy, desde el momento en que se dictó la Sentencia, han pasado 952, por lo que la cantidad de intereses que le correspondería pagar a la Asociación es de \$13,109 al 14 de abril de 2015. Sumado los \$118,300 y las costas de \$646 asciende al día de hoy la cantidad adeudada a \$132,055.

Como ya te había indicado, **esa cantidad no contempla la porción de la sentencia que le corresponde sufragar al condominio.** En particular, la porción de intereses desde el momento de la presentación de la demanda, más los \$10,000 de honorarios de abogados. A esa cantidad habrá que compensarle las cuotas de mantenimiento.

En consideración a lo anterior, te pido que solicites el cheque de la Asociación a la brevedad posible para evitar que se continúen acumulando intereses. Una vez el condominio certifique la deuda de mantenimiento se podrá cuadrar la cantidad finalmente adeudada por el condominio, la cual le corresponde sufragar a este.

[...]⁵

Así también encontramos el correo electrónico remitido por la Lcda. Miriam González Olivencia al Lcdo. Elvin González del 21 de abril de 2015, que lee:

Elvin, de acuerdo a nuestros [*sic*] cálculos al 30 de abril de 2015 el

pago sería:

Principal \$118,300.00

966 días a 4.50%

\$13,306.32 intereses

\$646.00 gastos

Total: \$132,252.32

**La deducción de las cuotas de mantenimiento se hará con lo que**

**[*sic*] te debe el condominio.**

[...]⁶

Debido al contenido de las antes transcritas representaciones, no puede entenderse como cumplido el tercer requisito de la figura del pago en finiquito; la aceptación. No habiéndose concretado los requisitos jurisprudenciales propios de la figura, no puede establecerse la procedencia

---

⁵ Véase, pág. 195 del Apéndice.

⁶ Véase pág. 197 del Apéndice.

de la figura de pago en finiquito reclamada por el Consejo. Concluimos, pues, que los errores señalados no fueron cometidos.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, **expedimos** el auto de **Certiorari** y **confirmamos** la determinación del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Por consiguiente, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos, conforme lo aquí resuelto.

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

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