

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO SIERRA
ALTA, REP. POR MANUEL
RIVERA CUBANO, ACTUAL
PRESIDENTE DE LA
JUNTA DE DIRECTORES Y
OTROS

Demandantes-Apelados

v.

CIUDAD CENTRO, INC.:
TEN GENERAL
CONTRACTORS, INC;
MUNICIPIO DE SAN JUAN;
AUTORIDAD DE
ACUEDUCTOS Y
ALCANTARILLADOS;
DISEÑADOR DEL COND.
SIERRA ALTA; INGENIERO
SUPERVISOR I Y II,
COMPAÑÍAS
ASEGURADORAS A, B, C

Demandados-Apelantes

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

Civil Núm.
K AC2005-6507
Salón 905

Sobre:

Vicios y Daños de
Construcción

KLAN202200805

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2023.

Comparece el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el Municipio o apelante) y solicita que este Tribunal revoque una *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, el TPI), el 7 de junio de 2022. Mediante dicho dictamen, el TPI determinó que Ciudad Centro, Inc. (en adelante, Ciudad Centro) y el Municipio deben pagar, solidariamente, \$23,076.00 a cada titular demandante afectado en concepto de las angustias mentales sufridas. Además, determinó el foro de instancia que Ciudad Centro debía pagar al Consejo de

Titulares del Condominio Sierra Alta (en adelante, Consejo de Titulares) \$140,000.00 para la reparación de las deficiencias en el sistema sanitario del edificio; más \$80,000.00 en concepto de reembolso del dinero invertido por el Consejo de Titulares para disminuir el efecto de las aguas usadas.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se modifica la *Sentencia* apelada a los efectos de revocar lo dispuesto con relación al Municipio Autónomo de San Juan.

- I -

El 15 de mayo de 1995, el Municipio y el Departamento de Vivienda y Desarrollo de Estados Unidos llegaron a un acuerdo para el desarrollo del complejo Sierra Alta.¹ El 31 de mayo de 1996, Ciudad Centro, el Municipio y Chase Manhattan Bank, firmaron un acuerdo para los fondos de la construcción del Proyecto Sierra Alta.² Ciudad Centro fue el dueño del proyecto y el desarrollador que individualizó las unidades y las vendió a las personas referidas por el Municipio.³

El Municipio y Ciudad Centro suscribieron un contrato para el desarrollo de una comunidad bajo el Programa “HOME Investment Partnership Program”, mejor conocida como el Condominio Sierra Alta. El Municipio retenía el 10% de las cantidades que pagaba directamente a Ten General Contractors, S.E., a Contratistas 2000 y a Ciudad Centro, el cual fue pagado a este último. El Condominio Sierra Alta es un concepto de vivienda constituido al palio de la Ley de Propiedad Horizontal y administrado por su Consejo de Titulares.⁴

El Proyecto Sierra Alta ha presentado problemas de desbordamiento de aguas negras en los apartamentos de los

¹ *Apéndice de Apelación*, págs. 93-116.

² *Íd.*, págs. 117-126.

³ *Íd.*, pág. 467.

⁴ *Íd.*, págs. 515-516. Estos fueron hechos estipulados en el *Informe Preliminar entre Abogados*.

demandantes-apelados.⁵ Desde el inicio, el sistema sanitario del Condominio Sierra Alta presentó deficiencias en su construcción que son la causa de los problemas de reflujo (“backflow”) de aguas usadas que experimentan los apartamentos a nivel de jardín.⁶

El 29 de mayo de 1998, la condómina Sra. Marisol Cortés Meléndez del B101 se dirigió al señor Pablo Padró de Ciudad Centro, para notificarle el desbordamiento de aguas negras en su apartamento.⁷ El 30 de junio de ese mismo año, un grupo de condóminos notificó a Ciudad Centro los problemas de aguas usadas.⁸

En julio de 1998, el Ing. Jesús M. Santa, en su función como ingeniero del Municipio, llevó a cabo un estudio sobre la tubería sanitaria del condominio Sierra Alta, en el cual se identificaron problemas de construcción de los registros sanitarios número 2 y 3 así como de las líneas sanitarias que van desde los registros de la acera frente al edificio B hasta la línea en el estacionamiento.⁹ El 10 de agosto de 1998, el Ing. Jesús M. Santa realizó otro estudio de la tubería sanitaria del proyecto Sierra Alta y notificó dichos resultados.¹⁰ En el año 1999, el Municipio notificó a Melvin Vega González, de la Asociación de Residentes del Condominio Sierra Alta, que contrataría los servicios de un ingeniero para evaluar las condiciones de los edificios de Sierra Alta, según habían sido presentadas.¹¹

En el año 2000, el Municipio contrató a Izquierdo, Rueda & Asociados para que realizaran un estudio de las tuberías sanitarias e hiciera recomendaciones al respecto.¹² La compañía Izquierdo,

⁵ *Íd.*

⁶ *Íd.*, págs. 553-554. Estos fueron hechos estipulados en la *Enmienda a Informe Preliminar entre Abogados*.

⁷ *Íd.*, pág. 216.

⁸ *Íd.*, pág. 224.

⁹ *Íd.*, págs. 280-283.

¹⁰ *Íd.*, págs. 288-289.

¹¹ *Íd.*, pág. 408.

¹² *Íd.*, págs. 410-415.

Rueda & Asociados rindió el informe respecto a la evaluación de los registros sanitarios en los edificios del Proyecto Sierra Alta para el que fue contratado por el Municipio.¹³ El 26 de julio de ese mismo año, funcionarios de Ciudad Centro y del Municipio se reunieron para discutir el resultado del informe de Izquierdo, Rueda & Asociados.¹⁴

La AAA participó en todas las reuniones desde el año 2000 y tomó conocimiento de todas estas situaciones en la tubería notificadas y de las querellas presentadas. En el año 2000 Suez Group (ONDEO) y AAA realizaron un estudio para identificar y atender los problemas de la tubería sanitaria del Condominio Sierra Alta. El codemandado Ciudad Centro se comprometió con el Consejo de Residentes, a través de su Junta de Directores, el Municipio y otras entidades públicas como la Comisión Investigadora de Viviendas de la Cámara de Representantes para la corrección de defectos del reflujo de aguas usadas y negras hacia los apartamentos.¹⁵

La AAA, que tenía conocimiento del problema de desbordamiento del Condominio Sierra Alta, porque ya se habían querellado, aprobó y les impuso condiciones a los planos del sistema sanitario del Condominio Sierra Alta.¹⁶ El 15 de noviembre de 2001, el Municipio notificó a la Sra. Norma Santiago, Presidenta de la Junta de Condominio Sierra Alta, sobre los trabajos de corrección que se estarían llevando a cabo en las líneas sanitarias según informe de Izquierdo, Rueda & Asociados.¹⁷

Luego de varios trámites procesales, en la *Enmienda a Informe Preliminar entre Abogados* las partes estipularon la cantidad de \$140,900.00 que era el costo mínimo para la reparación y/o

¹³ *Íd.*, págs. 362-369.

¹⁴ *Íd.*, págs. 243-245.

¹⁵ *Íd.*, pág. 515.

¹⁶ *Íd.*

¹⁷ *Íd.*, págs. 265-266.

corrección de las deficiencias en el sistema sanitario del condominio, según se estableció en el informe del Ing. Manuel Oliveras con fecha de 17 de julio de 2014.¹⁸ Además, las partes estipularon que el Consejo de Titulares invirtió la cantidad de \$80,000.00 en el pago del destape para disminuir el efecto o la entrada de las aguas usadas a los apartamentos afectados.¹⁹

El 14 de diciembre de 2018 el Consejo de Titulares presentó *Tercera Demanda Enmendada* en contra de Ciudad Centro, el Municipio y otros, donde alegó que el sistema de tuberías del Condominio Sierra Alta adolece de defectos que provocan el reflujo de aguas usadas a algunos apartamentos que han causado la formación de grietas y filtraciones en el edificio.²⁰ El Consejo de Titulares arguyó que los codemandados son responsables por los vicios de construcción al amparo del Art. 1483 del Código Civil. 31 LPRA ant. Sec. 4124).²¹ Además, solicitó el pago mancomunado y solidario de \$100,000.00 para el Consejo de Titulares.

Posteriormente, el 12 de noviembre de 2019 el Consejo de Titulares presentó una *Moción Informativa Sobre Aceptación de Acuerdo Transaccional*, informando que aceptó una oferta de transacción por la cantidad aproximada de \$23,000.00 en cuanto a todos los residentes del Proyecto Sierra Alta afectados que se presentaron en el salón de sesiones en la vista celebrada el 4 de noviembre de 2019 en el TPI, sujeto a que se dictara sentencia a favor del Consejo de Titulares.²² El 16 de diciembre de 2019, Ciudad Centro presentó un *Memorando de Codemandado*, donde expuso que el caso quedó sometido luego de estipular hechos y documentos

¹⁸ *Íd.*, pág. 554.

¹⁹ *Íd.*

²⁰ *Íd.*, a las págs. 496-503. La parte demandante presentó *Demanda* el 14 de septiembre de 2005; una *Demanda Enmendada* el 18 de febrero de 2014; y una *Segunda Demanda Enmendada* el 15 de mayo de 2015.

²¹ Se cita el Código Civil de 1930 por ser la norma aplicable a la fecha de los hechos.

²² *Apéndice del Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*, págs. 1-2.

que forman parte del documento titulado *Informe Preliminar Entre Abogados* y de que cada parte presentara un memorando de derecho. Además, solicitó la desestimación de la demanda en su contra por falta de una causa de acción al amparo del Art. 1483 del Código Civil, *supra*. Finalmente, alegó que el Consejo de Titulares renunció a cualquier otra reclamación futura adicional de dinero por eventos relacionados al Condominio Sierra Alta, como consecuencia de la transacción entre el Consejo de Titulares y Ciudad Centro.²³

Por otro lado, el 13 de febrero de 2020 el Municipio presentó un *Memorando del Municipio Autónomo de San Juan* donde alegó que se realizaron estipulaciones que hicieron innecesario presentar prueba testifical o documental sometiéndose el caso según consta en las estipulaciones. El Municipio arguyó que no existe controversia de que no mediaron actos negligentes por parte del Municipio que constituya un nexo causal con los daños reclamados por el Consejo de Titulares, y que, de haberlo, se encuentra prescrito, por lo que solicitó que se desestimara la demanda en su contra.²⁴

El 18 de junio de ese mismo año, el Consejo de Titulares presentó *Memorando de Derecho de la Parte Demandante Re: Memorando de Codemandado Municipio de San Juan* donde alegó que Ciudad Centro debe responder como contratista y desarrollador del proyecto de vivienda y el Municipio por su negligencia como principal gestor de la solución del problema con el sistema de tuberías del Condominio Sierra Alta. Además, solicitó la cantidad de \$140,900.00 como pago por los gastos de reparación, más \$80,000.00 por daños y perjuicios en concepto del dinero invertido hasta el momento por el Consejo de Titulares del Condominio Sierra

²³ *Íd.*, pág. 606.

²⁴ *Íd.*, págs. 556-558.

Alta para subsanar el problema del retorno de aguas negras.²⁵

El 7 de junio de 2022, el TPI dictó *Sentencia* declarando **HA LUGAR** la reclamación expuesta en la *Tercera Demanda Enmendada*, presentada el 14 de diciembre de 2018 por el Consejo de Titulares para efectos de los codemandados Ciudad Centro y el Municipio. Particularmente, determinó que: (a) Ciudad Centro y el Municipio deben pagar, solidariamente, \$23,076.00 a cada titular demandante afectado en concepto de las angustias mentales sufridas y que (b) Ciudad Centro debe pagar al Consejo de Titulares \$140,000.00 para la reparación de las deficiencias en el sistema sanitario del edificio; más \$80,000.00 en concepto de reembolso del dinero invertido por el Consejo de Titulares para disminuir el efecto de las aguas usadas.²⁶

Así las cosas, el 14 de junio de 2022, Ciudad Centro presentó *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales de Hecho y Conclusiones de Derecho*.²⁷ El 23 de junio de 2022 el Municipio presentó *Moción de Reconsideración*, mediante la cual alegó que la sentencia dictaminada era nula al haberse dictado la misma en violación a las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991 (en adelante, Ley de Municipios Autónomos de 1991) vigente al momento de someterse el acuerdo transaccional al tribunal.²⁸ Ese mismo día, el Consejo de Titulares presentó *Solicitud de Reconsideración para la Imposición de Honorarios de Abogado e Interés Legal*.²⁹

El 12 de agosto de 2022, el TPI dictaminó *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar las mociones del 14 y 23 de junio de 2022.

Inconforme con la determinación, el Municipio presentó, el 11

²⁵ *Íd.*, págs. 583-603.

²⁶ *Íd.*, pág. 619.

²⁷ *Íd.*, págs. 637-643.

²⁸ *Íd.*, págs. 620-633.

²⁹ *Íd.*, págs. 634-636.

de octubre de 2022, la presente *Apelación*,³⁰ en la cual alegó que se cometieron los errores siguientes:

Primer Error: Erró crasamente en derecho y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia imponiendo responsabilidad al MSJ en contravención a las claras disposiciones del Código Municipal en cuanto a necesidad de aprobación por la Asamblea Legislativa Municipal de aprobar transacciones judiciales.

Segundo Error: Erró crasamente el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia imponiendo al MSJ el pago de angustias mentales cuando la parte apelada nunca presentó evidencia alguna sobre dichos daños tal y como requiere nuestro ordenamiento jurídico y cuando la cuantía concedida excede los límites establecidos en la Ley de Municipio Autónomos de Puerto Rico.

El 17 de noviembre de 2022, la parte demandante-apelada presentó su *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación* solicitando que este Tribunal determine que no se cometieron, de parte del TPI, ninguno de los errores señalados. Solicitó, además, que se les permitiera solicitar al TPI el relevo parcial de la *Sentencia*, específica y únicamente en cuanto a la cuantía concedida por daños a los titulares demandantes.³¹

- II -

A. Transacción judicial

El Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, dispone que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.” Por su parte, el Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371, 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.” *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713 (2001); *Trinidad García v. Chade*, 153 DPR 280 (2001); *Luán Investment*

³⁰ *Apelación*, pág. 6.

³¹ *Alegato en oposición a recurso de apelación*, pág. 19.

Corp. v. Rexach Construction Co. Inc, 152 DPR 652 (2000). Los contratos son la ley entre las partes y de ordinario, cada parte confía en que la otra cumplirá con lo libremente pactado, conforme al principio de obligatoriedad de los contratos y a la **buena fe**. *Trinidad García v. Chade, supra*.

En nuestro ordenamiento jurídico, permea la buena fe contractual. Así, los contratos deben tener como pilar principal el principio de la buena fe contractual. *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157, (1994). Este principio es recogido en el Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3375, el cual dispone que “[l]os **contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.**”

Conforme a este principio, el Tribunal Supremo ha reconocido que la buena fe es la “fuente de la creación de especiales deberes de la conducta exigibles en cada caso, de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella.” *Arthur Young & Co. V. Vega III, supra*, págs. 170-171, citando a Michel Godreau Robles, *Lealtad y Buena Fe Contractual*, 58 REV. JUR. UPR 367, 379 (1989).

Por otra parte, el contrato de transacción es definido por nuestro ordenamiento jurídico como aquel por el cual las partes, mediante recíprocas concesiones, evitan la provocación de un pleito o ponen fin al que había comenzado. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860 (1995); Artículo 1709 del Código Civil, 31 LPRa sec. 4821. Ahora bien, por su compleja naturaleza, el contrato de transacción deberá interpretarse de forma restrictiva. *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838 (2006). Sobre este particular, el Artículo 1714 del Código Civil, 31 LPRa sec. 4826, dispone que “[l]a transacción no comprende sino los objetos expresados

determinadamente en ella, o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma.”

Los elementos constitutivos de un contrato de transacción son:

- 1) Una relación jurídica incierta litigiosa;
- 2) La intención de los contratantes de componer el litigio y sustituir la relación dudosa por otra cierta;
- y
- 3) Las recíprocas concesiones de las partes. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219 (2007).

Como todo contrato, en el contrato de transacción deben concurrir los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. Existen dos clases de contratos de transacción: el extrajudicial y el judicial. Si la controversia repercute en un pleito y, luego de haber comenzado el litigio, las partes acuerdan eliminar la controversia y solicitan incorporar el acuerdo al proceso en curso, estamos ante el contrato de transacción judicial. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, supra. En cambio, la transacción extrajudicial ocurre cuando las partes acuerdan eliminar la controversia antes de iniciar un pleito judicial, o cuando comenzado este, las partes transan sin la intervención del tribunal. *Orsini García v. Srio. de Hacienda*, 177 DPR 596 (2009).

B. Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991 vigente al momento de la solicitud de transacción

La Ley de Municipios Autónomos del de 1991, Ley 81 de 30 de agosto de 1991, 21 LPRA secs. 4001 *et seq.*, regulaba los poderes y facultades de los municipios al momento de los hechos. El propósito de esta ley era otorgarles a los municipios un mayor grado de autonomía fiscal y de gobierno propio para que puedan atender cabalmente sus responsabilidades. Un municipio es “una demarcación geográfica con todos sus barrios, que tiene nombre particular y está regida por un gobierno local compuesto de un Poder Legislativo y un Poder Ejecutivo”. 21 LPRA sec. 4001(u).

En su Artículo 2.001, la Ley de Municipios Autónomos de 1991 enumera los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones. 21 LPRA sec. 4051. Los municipios tendrán la facultad de proveer los fondos necesarios para sufragar los gastos y las obligaciones de funcionamiento del municipio incurridos o contraídos, o que hayan de incurrirse o contraerse por concepto de servicios, obras y mejoras del municipio. 21 LPRA sec. 4051(k). Además, los municipios podrán contratar con cualquier persona natural o jurídica para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. 21 LPRA sec. 4051(r).

Más adelante, en su Artículo 8.004, la Ley de Municipios Autónomos de 1991 dispone que los desembolsos de fondos públicos municipales solo podrán hacerse para obligar o pagar servicios, suministros de materiales y equipo, reclamaciones o cualesquiera otros conceptos autorizados por ley, ordenanza o resolución aprobada al efecto y por los reglamentos adoptados en virtud de las mismas. 21 LPRA sec. 4354. No podrá gastarse u obligarse en año fiscal cantidad alguna que exceda de las asignaciones y los fondos autorizados por ordenanza o resolución para dicho año. Tampoco se podrá comprometer al municipio en ningún contrato o negociación para pago futuro de cantidades que excedan a las asignaciones y los fondos. 21 LPRA sec. 4354(b).

Finalmente, en su Artículo 3.009, la Ley de Municipios Autónomos de 1991 enumera las facultades, deberes y funciones generales del Alcalde. 21 LPRA sec. 4109. Uno de sus deberes es representar al municipio en acciones judiciales o extrajudiciales promovidas por o contra el municipio, comparecer ante cualquier Tribunal de Justicia, foro o agencia pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y del Gobierno de los Estados Unidos de América y sostener toda clase de derechos, acciones y

procedimientos. En lo pertinente, la Ley de Municipios Autónomos de 1991 dispone lo siguiente:

En ningún procedimiento o acción en que sea parte el municipio, el alcalde podrá allanarse a la demanda o dejarla de contestar sin el consentimiento previo de la mayoría absoluta de los miembros de la legislatura municipal. El alcalde someterá ante la consideración de la legislatura municipal toda oferta de transacción que conlleve algún tipo de desembolso económico mayor de veinticinco mil (25,000) dólares, previo a someter dicha oferta de transacción a la consideración del foro judicial. 21 LPRÁ sec. 4109(e).

Por otra parte, su Artículo 15.004, la Ley de Municipios Autónomos de 1991 impone límites de responsabilidad por daños y perjuicios. En lo pertinente, dispone que:

Las reclamaciones contra los municipios por daños y perjuicios a la persona o la propiedad, causados por culpa o negligencia de los municipios, no podrán exceder de la cantidad de setenta y cinco mil dólares (\$75,000). **Cuando por una misma actuación u omisión se causen daños y perjuicios a más de una persona, o cuando sean varias las causas de acción a que tenga derecho un solo perjudicado, la indemnización no podrá exceder la suma de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000). Si de las conclusiones del tribunal surgiera que la suma de los daños causados a cada una de las personas excede de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000), el tribunal procederá a distribuir dicha suma o prorrata entre los demandantes tomando como base los daños sufridos por cada uno.** 21 LPRÁ sec. 4704.

En su Artículo 15.005, la Ley de Municipios Autónomos de 1991 enumera las acciones por daños y perjuicios no autorizadas.

A estos efectos, dispone que:

No estarán autorizadas las acciones contra el municipio por daños y perjuicios a la persona o la propiedad por acto u omisión de un funcionario, agente o empleado de cualquier municipio:

- (a) En el cumplimiento de una ley, reglamento u ordenanza, aun cuando éstos resultaren ser nulos.
- (b) En el desempeño de una función de carácter discrecional, aun cuando hubiere abuso de discreción.
- (c) En la imposición o cobro de contribuciones.
- (d) Constitutivo de acometimiento, agresión u otro delito contra la persona, persecución maliciosa, calumnia, libelo, difamación y falsa representación e impostura.
- (e) Ocurreda fuera de la jurisdicción territorial del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (f) En el desempeño de operaciones de combate por las fuerzas navales o militares en caso de guerra, invasión,

rebelión u otra emergencia debidamente declarada como tal por las autoridades pertinentes.

(g) Cuando ocurren accidentes en las carreteras o aceras estatales. 21 LPRA sec. 4705.

- III -

El primer señalamiento de error es uno estrictamente de derecho. En síntesis, el Municipio arguyó que el TPI erró en la aplicación del derecho y abusó de su discreción al dictar sentencia imponiéndole responsabilidad al municipio en contravención a las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos de 1991, vigente al momento de la solicitud de transacción en cuanto a la necesidad de la aprobación por la Asamblea Legislativa Municipal para las transacciones en pleitos judiciales que el municipio sea parte. Le asiste la razón.

La Ley de Municipios Autónomos de 1991 dispone en su Artículo 3.009 que el alcalde someterá ante la consideración de la Legislatura Municipal toda oferta de transacción que conlleve algún tipo de desembolso económico mayor de \$25,000.00, previo a someter dicha oferta de transacción a la consideración del foro judicial. 21 LPRA sec. 4109(e). En el caso de autos, se sometió ante la consideración del TPI un acuerdo transaccional sin que contara por escrito la correspondiente aprobación de la Asamblea Legislativa del Municipio para el desembolso de fondos públicos por la suma de \$346,140.00. Por lo tanto, el dictamen emitido por el TPI es nulo y no tiene efecto jurídico.

En su segundo señalamiento de error el Municipio alegó que el TPI erró al dictar sentencia imponiéndole el pago de angustias mentales cuando la parte apelada nunca presentó evidencia alguna sobre dichos daños como requiere nuestro ordenamiento jurídico, y cuando la cuantía concedida excede los límites establecidos en la Ley de Municipios Autónomos de 1991. También le asiste la razón.

La Ley de Municipios Autónomos de 1991 dispone en su Artículo 15.004 que cuando por una misma actuación u omisión se causen daños y perjuicios a más de una persona, o cuando sean varias las causas de acción a que tenga derecho un solo perjudicado, la indemnización no podrá exceder la suma de \$150,000.00. Si de las conclusiones del tribunal surgiera que la suma de los daños causados a cada una de las personas excede de \$150,000.00, el tribunal procederá a distribuir dicha suma o prorratear entre los demandantes tomando como base los daños sufridos por cada uno. 21 LPR sec. 4704. De la evaluación de la sentencia apelada, surge que el TPI le impuso al Municipio la responsabilidad solidaria de pagar la suma de \$23,076.00 por cada titular demandante para una suma total agregada de \$346,140.00, en exceso de la cuantía máxima reconocida por ley. Sin embargo, no distribuyó la suma a base de los daños sufridos por cada uno por lo que incumplió con la Ley de Municipios Autónomos de 1991 al aplicar la norma de derecho a los hechos del caso.

Ante la nulidad del acuerdo transaccional respecto a lo dispuesto por el foro primario en cuanto a Ciudad Centro, y el Municipio respecto a la indemnización concedida por concepto de las angustias mentales sufridas por los demandantes titulares de los apartamentos afectados del Condominio Sierra Alta, y ante la ausencia de autorización de la Asamblea Municipal para someterla ante la consideración del tribunal estos acuerdos transaccionales es forzoso concluir que dichas partes no deben pagar de forma solidaria la cuantía de \$23,076.00 a cada titular demandante-apelado afectado. Sin embargo, Ciudad Centro sí debe pagar según se comprometió al Consejo de Titulares del Condominio Sierra Alta los \$140,000.00 para la reparación de las deficiencias en el sistema sanitario del edificio; más \$80,000.00 en concepto de reembolso del

dinero invertido por el Consejo de Titulares del Condominio Sierra Alta para disminuir el efecto de las aguas usadas.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia apelada en términos de dejar si efecto lo dispuesto en cuanto a que Ciudad Centro y el Municipio deben pagar, solidariamente, \$23,076.00 a cada titular afectado en concepto de las angustias mentales sufridas y se confirma que Ciudad Centro debe pagar al Consejo de Titulares \$140,000.00 para la reparación de las deficiencias en el sistema sanitario del edificio; más \$80,000.00 en concepto de reembolso del dinero invertido por el Consejo de Titulares para disminuir el efecto de las aguas usadas.

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

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