

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ROSADO & PÉREZ MGMT,
INC.

Parte Apelada

v.

CONSEJO DE TITULARES
VILLAS DE HATO TEJAS,
ET AL.

Parte Apelante

KLAN202300317

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Caso Núm.:
D1AC2018-0009
(SALA 402)

Sobre:
INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO; DAÑOS Y
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de agosto de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, Consejo de Titulares Villas de Hato Tejas (en adelante, “Consejo” o “Apelante”) mediante recurso de apelación presentado el 13 de abril de 2023. Nos solicitó la revocación de la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, “TPI”), el 6 de febrero de 2023, notificada y archivada en autos el 9 del mismo mes y año.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

I.

Los hechos del presente caso se remontan al 8 de marzo de 2018, fecha en que la parte apelada, Rosado & Pérez MGMT, Inc. (en adelante, “Rosado & Pérez” o “Apelado”), interpuso una “**Demanda**” en contra del Consejo y otros codemandados por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. Alegó que el 15 de agosto de 2016 el Consejo y los codemandados suscribieron un contrato de servicios de administración del Condominio Villas de Hato Tejas (en adelante, “Condominio”). Añadió Rosado & Pérez que el término del contrato de administración sería de un

(1) año y el mismo se renovaría por el plazo de un (1) año adicional, de no haber mediado una carta de no renovación con noventa (90) días previo al vencimiento del mismo. Esbozó que en una Asamblea del Consejo celebrada el 27 de diciembre de 2018, se acordó cancelar el referido acuerdo, efectivo el 31 de diciembre de 2017.

Sostuvo el Apelado que el Consejo incumplió con dicha provisión contractual, al dejar de notificar por escrito la resolución del contrato de administración con noventa (90) días de anticipación y, por tanto, le adeudaba la cantidad de \$12,000.00, según dispuesto en la cláusula de cancelación del acuerdo. Asimismo, esgrimió que el 15 de agosto de 2016, el Consejo contrató con Rosado & Pérez los servicios de mantenimiento del Condominio. Argumentó que al contrato de mantenimiento contenía una cláusula de cancelación igual que la del contrato de administración del Condominio. Fue la contención del Apelado que el presidente del Consejo, Sr. David Ramos Rodríguez, le informó que, durante la asamblea del 27 de diciembre de 2017, también se acordó resolver el contrato de mantenimiento, a pesar de que nada se dispuso sobre ello. A la luz de lo anterior, expresó que el Consejo y el resto de los codemandados incumplieron con su deber contractual de notificación de noventa (90) días previos, lo cual, generó una deuda con Rosado & Pérez ascendente a \$29,800.00. Finalmente, expresó que la Junta de Directores del Consejo actuó negligentemente al cancelar ambos contratos e inducir a error al Consejo, por lo cual, era responsable de los daños ocasionados por sus actuaciones.

El Consejo presentó "**Contestación a Demanda y Reconvención**" mediante la cual negó las alegaciones consignadas en la "**Demanda**" y sostuvo que el contrato de administración era nulo, toda vez que el mismo fue suscrito por la Secretaria de la Junta de Directores del Condominio, cuando por virtud del Artículo 38-E de la derogada Ley Núm. 104 de 25 de julio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios" (en adelante, "Ley Núm. 104"), debía estar suscrito por el presidente de la Junta. Aceptó que se celebró una Asamblea del Consejo

en la cual se acordó dar por terminados los servicios de administración y aclaró que la misma se celebró el 27 de diciembre de 2017 y no el 27 de diciembre de 2018.

De otra parte, expresó que el contrato de mantenimiento era inexistente, ya que el mismo no estaba firmado por la persona llamada a hacerlo, de conformidad con la Ley Núm. 104. Igualmente, aceptó que en la referida Asamblea no se acordó nada relacionado con el contrato de mantenimiento y negó que el presidente de la Junta hubiera informado que el mismo había sido cancelado.

A través de la *Reconvención*, alegó que Rosado & Pérez abandonó la Asamblea celebrada el 27 de diciembre de 2017, y nunca regresó, lo que resultó en el abandono de los servicios de mantenimiento y administración. Añadió que el Apelado nunca entregó los documentos pertenecientes al Consejo que tenía en su posesión, a pesar del esfuerzo por escrito que se le cursó. Expuso que dicha documentación contenía información sensible y que la nueva Junta elegida durante dicha Asamblea tenía derecho a que le fuera entregada. Sostuvo que la falta de entrega de los documentos le ocasionó daños estimados en \$5,000.00. Además, argumentó que entre los documentos figuraban los relacionados con los daños ocasionados por el Huracán María y que cualquier pérdida en el derecho de reclamarle al seguro por esos daños redundaría en que Rosado & Pérez debía pagar los mismos, los cuales se estimaron en \$100,000.00.

Así las cosas, Rosado & Pérez presentó una solicitud de sentencia sumaria. El 6 de noviembre de 2020, notificada el 9 de noviembre de 2020, el TPI emitió la *Sentencia Parcial*. El foro primario concluyó que el Consejo de Titulares tenía amplia facultad para remover de su cargo a un agente administrador. Expuso, asimismo, que no era de aplicación la cláusula penal del contrato suscrito entre Rosado & Pérez y el Condominio, puesto que el agente administrador había sido removido por el Consejo y no por la Junta de Directores. Culminados los trámites de reconsideración ante el foro apelado, Rosado & Pérez presentó un

recurso de apelación ante este Tribunal de Apelaciones bajo el alfanumérico KLAN202100273. Mediante *Sentencia* de 5 de agosto de 2021, un Panel Hermano de este Tribunal determinó que Rosado & Pérez y la Junta del Condominio VHT establecieron una cláusula penal en el contrato de administración, así como también en el contrato de mantenimiento, que disponía las consecuencias en caso de la cancelación del contrato sin la debida notificación. Así pues, concluyó este Tribunal que, si bien el Consejo de Titulares tenía completa facultad para relevar al agente administrador, ello estaba sujeto a lo expresamente pactado en el contrato y que el Consejo incumplió con su deber de notificación a Rosado & Pérez, con noventa (90) días de anticipación, sobre la cancelación del contrato de administración. En vista de lo anterior, condenó al Consejo al pago de los \$12,000.00 por los ocho (8) meses restantes para la terminación del contrato de administración.

En lo pertinente al contrato de mantenimiento, dispuso el Panel Hermano que el TPI no adjudicó la causa de acción relacionada con el mismo, mas desestimó la "**Demanda**" totalmente. A la luz de lo anterior, dejó sin efecto la *Sentencia Parcial* para que el foro primario adjudicara la *Reconvención* y la causa de acción en virtud del contrato de mantenimiento, y devolvió el caso ante el TPI para la continuación de los procedimientos.

Culminado el descubrimiento de prueba, el caso fue señalado para vista en su fondo a celebrarse el 7 de diciembre de 2022. Llegado el día, la prueba testifical de Rosado & Pérez consistió del testimonio del Sr. Edgardo Pérez, dueño de la compañía. El Consejo presentó el testimonio de la Sra. Ivelisse A. Martínez Valentín, administradora de Rosado & Pérez, quien fue testigo anunciado por el Apelado, pero que puso a disposición del Consejo. Como parte del juicio, se estipularon las siguientes piezas documentales: (1) el Contrato de Mantenimiento; (2) un correo electrónico de 2 de enero de 2018 de Rosado & Pérez a la Junta del Condominio; (3) un correo electrónico de la Junta del Condominio a Rosado & Pérez de 3 de enero de 2018; (4) un correo electrónico de la

Junta del Condominio a Rosado & Pérez de 4 de enero de 2018; (5) correo electrónico de 4 de enero de 2018, enviado por Rosado & Pérez a la Junta del Condominio; y (6) el Acta de la Asamblea celebrada del 27 de diciembre de 2017.

Aquilatada y evaluada la prueba, el TPI dictó la *Sentencia* apelada mediante la cual declaró Con Lugar la “**Demanda**” y ordenó al Consejo al pago de \$31,500.00, más los intereses correspondientes. Asimismo, declaró No Ha Lugar la *Reconvención* presentada. Conforme a la prueba creída por la juzgadora de instancia, las partes habían renovado el contrato de mantenimiento hasta el 15 de agosto de 2018, pues no había mediado notificación de cancelación y que el Consejo notificó la cancelación del mismo con efectividad del 31 de diciembre de 2017. Al amparo de los términos y condiciones establecidos en el referido contrato, concluyó el foro *a quo* que procedía la aplicación de la cláusula penal acordada que disponía las consecuencias de la cancelación, sin previa notificación escrita de noventa (90) días. Así pues, condenó al Consejo a satisfacer la penalidad de \$31,520.00, correspondientes a los \$3,940.00 acordado por los ocho (8) meses que restaban del contrato de mantenimiento y declaró No Ha Lugar la *Reconvención* incoada por el Consejo.

Inconforme, el Consejo interpuso “**Moción de Reconsideración de Sentencia**” que fue declarada No Ha Lugar por el TPI, mediante *Resolución* de 14 de marzo de 2023, notificada al día siguiente. Aún insatisfecho, el Apelante presentó el recurso que nos ocupa y le imputó al foro de instancia la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR LA VALIDEZ [DE] UNA CLÁUSULA DE RENOVACIÓN AUTOMÁTICA QUE ESTÁ EXPRESAMENTE PROHIBIDA POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY DE CONDOMINIOS, LEY 129 DEL 16 DE AGOSTO DE 2020, SEGÚN ENMENDADA, DETERMINANDO ASÍ QUE SE HABÍA RENOVADO EL CONTRATO POR UN AÑO ADICIONAL.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE LA PARTE APELANTE LE CANCELÓ EL CONTRATO DE SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO A LA PARTE APELADA.

El 18 de abril de 2023, Rosado & Pérez presentó su alegato en oposición al recurso de apelación. Con el beneficio de la comparecencia de las partes y de la transcripción de la prueba oral estipulada (en adelante, “TPO”), procedemos a resolver.

II.

A.¹

Nuestro ordenamiento jurídico establece que 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. 2992. Las obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de éstas. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994; López Torres v. González Vázquez, 163 DPR 275, 281 (2004); Mercado Quilichini v. U.C.P.R., 143 DPR 610, 627 (1997).

En Álvarez de Chaudens y otros v. Rivera Vázquez y otros, 165 DPR 1, 17 (2005), nuestro más Alto Foro reiteró que en Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación, según el cual las partes contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3372; S.L.G. Irizarry López v. S.L.G. García Cámara, 155 DPR 713, 724 (2001); Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 289 (2001); Plaza del Rey, Inc. v. Registrador, 133 DPR 188, 192-193 (1993); Casiano, Jr. v. Borintex Mfg. Corp., 133 DPR 127, 138 (1993).

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean

¹ Advertimos que somos conscientes de que el Código Civil de 1930 fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 55-2020, conocida como el “Código Civil de 2020”. No obstante, esta última pieza legislativa en su Artículo 1812 establece lo siguiente: “Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en este Código”. 31 LPRA sec. 11717. Por tanto, para propósitos de la adjudicación del caso, se utilizarán las disposiciones del Código Civil derogado.

conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375; Trinidad v. Chade, *supra*, pág. 289. Pertinente al caso de autos, quienes intervienen en un contrato de arrendamiento y se obligan recíprocamente, de ordinario, son el arrendador y el arrendatario. J.R. Vélez Torres, *Los contratos*, San Juan, 1987, pág. 356. Como resultado, en un pleito de incumplimiento de este tipo de contrato son partes indispensables quienes comparecen al contrato de arrendamiento.

El Artículo 1054 del Código Civil de 1930 dispone que quedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier otro modo contravinieren a tenor de aquellas. 31 LPRA sec. 3018. Es importante destacar que la buena fe contractual no se manifiesta tan sólo al comienzo del contrato o en la fase de la negociación, sino que está presente mientras dure la relación contractual. En consecuencia, “cuando el incumplimiento de una obligación contractual produjere daños a una de las partes contratantes, procede una acción de daños y perjuicios por incumplimiento contractual”. Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc., 145 DPR 508, 521 (1998). Por consiguiente, “[l]as acciones *ex contractu* solo pueden ser ejercidas por una parte contratante en contra de la otra”. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, 193 DPR 38, 57 (2015).

El Código Civil de Puerto Rico distingue entre las acciones de daños y perjuicios extracontractuales y las acciones derivadas del incumplimiento contractual, bajo el Artículo 1054, *supra*.² “Mientras que la acción de daños y perjuicios extracontractuales del Artículo 1802 [hoy Artículo 1536 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 10801], protege el deber general de diligencia necesario para la convivencia social, la

² Somos conscientes de que la Ley Núm. 55-2020, conocida como el Código Civil de 2020, derogó el Código Civil de 1930. Sin embargo, el Artículo 1815 del Código Civil de 2020 dispone lo siguiente: “La responsabilidad extracontractual, tanto en su extensión como su naturaleza, se determina por la ley vigente en el momento en que ocurrió el acto u omisión que da lugar a dicha responsabilidad”. 31 LPRA sec. 11720. Por tanto, a la luz de lo anterior, las disposiciones aplicables al caso de autos son aquellas contenidas en el Código Civil derogado, puesto que los hechos por los cuales se reclaman los daños ocurrieron el 8 de noviembre de 2018.

acción *ex contractu* se fundamenta en el incumplimiento de un deber que surge de un acuerdo de voluntades previo entre las partes”. Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., 174 DPR 813, 818 (2008). Recordemos que “[l]a culpa o negligencia a que se refiere el Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, es aquella no relacionada con una obligación anterior”. Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture, Inc., 130 DPR 712, 721 (1992). Sino a los principios generales de convivencia social que suponen no causar un daño a otro. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, *supra*, pág. 57.

En cuanto a las acciones derivadas del incumplimiento contractual, el Artículo 1077 del Código Civil, en lo pertinente, indica que “[e]l perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos”. 31 LPRA 3052. No obstante, ello procede únicamente cuando el daño sufrido sea consecuencia exclusiva del incumplimiento con la obligación contractual. Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture, Inc., *supra*, pág. 727. En cambio, si el hecho que constituye un incumplimiento contractual también constituye una violación extracontractual, el demandante podrá escoger la causa de acción para vindicar sus derechos. Íd., pág. 728.

En nuestro acervo contractual se le reconocen una serie de garantías al acreedor de un contrato que persigue el aseguramiento de su crédito. Por ello, nuestro ordenamiento reconoce la validez las cláusulas penales, las cuales se definen 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, 201 DPR 945, 960 (2019).

Este tipo de cláusula persigue dos (2) funciones principales, a saber: “(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”. Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera, 184

DPR 169, 175 (2011). Debido a que su finalidad es de índole punitiva, este tipo de cláusula permite que los daños sobrepasen la medida real del daño, con el objetivo de “que este exceso tenga el efecto de presionar al deudor a realizar el cumplimiento específico de la obligación para evitar pagar una indemnización mayor a la prestación a la cual se obligó”. Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez, *supra*, pág. 960. Ahora bien, cuando dicha prestación garantizadora es excesiva que la convierta en una fianza impropia, el Artículo 1108 del Código Civil faculta a los tribunales a modificar equitativamente la pena en los casos en que la obligación hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor”. 31 LPRA sec. 3133.

B.³

El régimen de propiedad horizontal se ideó en nuestro ordenamiento como el establecimiento de múltiples estructuras jurídicas en una sola estructura física. Es decir, donde antes sólo cabía un dominio, ahora coexisten varios. Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 757 (2007). De esta forma, el legislador quiso lidiar con el reto de la escasez de viviendas, limitación de terrenos edificables y con la ausencia de un concepto urbanístico que logre ajustarse a los recursos ambientales y económicos disponibles. Rivera Rodríguez v. Junta de Dir., I y II, 173 DPR 475, 480-481 (2008); Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311, 334 (2012). La jurisprudencia ha señalado que el objetivo de este régimen es facilitar la propiedad individualizada de los espacios en un inmueble en el que, a su vez, se comparten determinados elementos, para fomentar la armonía entre el disfrute de la propiedad particular y limitar, a su vez, ese disfrute en interés de la colectividad de los titulares. Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 218 (2012).

Se ha reiterado que la una de las figuras principales del régimen de propiedad horizontal lo es al Consejo de Titulares, “organismo que tiene personalidad jurídica propia, está integrado por todos los titulares y

³ Es menester puntualizar que la Ley Núm. 104-1958 fue derogada por la Ley Núm. 129-2020, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.* No obstante, los hechos de este caso se suscitan al amparo de la derogada Ley Núm. 104-1958.

‘constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble’.

Pérez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar, 197 DPR 197, 204 (2017).

Cónsono con lo anterior, el Artículo 13 de la Ley Núm. 104 dispone que será responsabilidad de la Junta de Directores de un condominio procurar el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los elementos comunes, conforme a las directrices impartidas por el Consejo de Titulares. 31 LPRa sec. 1291k. El inciso c del Artículo 38 de la Ley Núm. 104 le confiere al Consejo de Titulares la facultad de aprobar el plan de gastos para cada año fiscal. 31 LPRa sec. 1293b. Así también, se le reconoce la potestad de tomar e intervenir en todos aquellos asuntos de interés para la comunidad y tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el bien de la comunidad. Íd.

Al tratar una controversia relacionada con la retroactividad de ciertas enmiendas que se incorporaron a la Ley Núm. 104, mediante la aprobación de la Ley Núm. 103-2003, el Tribunal Supremo expresó lo siguiente en Consejo Titulares v. Williams Hospitality, 168 DPR 101 (2006):

No obstante, aun cuando la ley disponga su efecto retroactivo o así surja de la intención legislativa, ésta no podrá afectar derechos adquiridos por las partes en virtud de la legislación anterior. Así surge del texto del citado Art. 3 del Código Civil. Los derechos adquiridos son la “consecuencia de un hecho idóneo, al producirlos en virtud de la ley vigente en el tiempo en que el hecho ha sido realizado, y que se han incorporado al patrimonio de la persona ...”. Suárez Collía, *op. cit.*, pág. 55. Sin embargo, no toda situación jurídica acaecida en virtud y en vigencia de la ley anterior es un derecho adquirido para propósitos de limitar la retroactividad, expresa o tácita, de una ley posterior. Bien señala Santos Briz, que

... para que pueda hablarse de derechos adquiridos propiamente tales es necesario que se trate de situaciones subjetivas, cuya extensión y alcance son determinados por un acto o negocio jurídico, no directamente por la ley, que se limita a hacer posible la conclusión de ese acto o negocio (un contrato, por ejemplo). Este negocio singular e individual no puede ser afectado por la norma posterior. En cambio, las situaciones jurídicas objetivas (por ejemplo, el régimen de la propiedad) pueden ser modificadas por leyes posteriores. J. Santos Briz y otros, *Tratado de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 2003, T. I, pág. 294.

En este sentido, el derecho adquirido no puede ser el conjunto de facultades que la ley anterior permitía que los

ciudadanos ejercitaran, ya que esto sería el estado de derecho objetivo que la nueva ley intenta cambiar. El derecho adquirido, en cambio, es una situación consumada, en la que las partes afectadas descansaron en el estado de derecho que regía al amparo de la ley anterior. Así, los tratadistas distinguen entre la mera expectativa del derecho y los derechos adquiridos que ya entraron en el patrimonio de los sujetos involucrados. M. Albaladejo, *Derecho Civil*, 11ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1989, T. I, Vol. 1, pág. 204. Íd., págs. 108-109.

Sostuvo el máximo foro judicial local que el análisis sobre la retroactividad de estatutos que deberán efectuar los tribunales ante controversias relacionadas con las consecuencias de dicha norma sobre presuntos derechos adquiridos estará sujeta a la evaluación de si el ejercicio del derecho adquirido al amparo de la legislación antigua que regula el régimen de propiedad horizontal persigue mantener un estado de derecho objetivo de la ley derogado que no vincula o, por el contrario, un derecho subjetivo que sí debe ser respetado.

C.

Es norma conocida en nuestro ordenamiento jurídico que, ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no se favorece la intervención de los tribunales apelativos para revisar la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia. Ortiz Ortiz v. Medtronic Puerto Rico Operations, Co., 209 DPR 759, 779 (2022). Al respecto, la Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil dispone que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos”. 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

Es decir, un tribunal apelativo no tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones las determinaciones del foro de instancia. Serrano v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 741 (2007). La razón jurídica detrás de esta normativa se fundamenta en la apreciación que hace el adjudicador de los hechos de la prueba testifical, porque al ser una tarea llena de elementos subjetivos, es él quien está en mejor posición para aquilatarla.

Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, 196 DPR 884, 917 (2016). El Tribunal de Primera Instancia es el foro que tiene la oportunidad de escuchar el testimonio y apreciar el comportamiento de los testigos. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013). Basándose en ello, adjudica la credibilidad que le merecen los testimonios. Así, la declaración directa de un sólo testigo, de ser creída por el juzgador de hechos, es prueba suficiente de cualquier hecho. SLG Rivera Carrasquillo v. AAA, 177 DPR 345, 357 (2009).

A tenor con lo anterior, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos, dado que el foro apelativo cuenta solamente con “récorde mudos e inexpresivos”. Trinidad v. Chade, *supra*, pág. 291. No obstante, la norma de deferencia judicial tiene límites y no supone una inmunidad absoluta frente a la función de los tribunales revisores. El Tribunal Supremo aclaró en Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, por primera vez, qué constituye que un juez adjudique con pasión, prejuicio o parcialidad, o que su determinación sea un error manifiesto. Allí se concluyó que un juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa “movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna”. Íd., pág. 782.

Por otro lado, se consideran claramente erróneas las conclusiones del foro revisado si de un análisis de la totalidad de la evidencia, el foro apelativo queda convencido de que “se cometió un error, [...] [porque] las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida”. Íd., pág. 772. En otras palabras, incurre en un error manifiesto cuando “la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble”. Pueblo v. Toro Martínez, 200 DPR 834, 859 (2018).

Por lo tanto, la facultad de los tribunales apelativos para sustituir el criterio de los tribunales de instancia se reduce a aquellas circunstancias

en las que, a la luz de la prueba admitida, “no exista base suficiente que apoye su determinación”. Gómez Márquez et al. v. El Oriental, 203 DPR 783, 794 (2020). Como es conocido, las diferencias de criterio jurídico no cumplen con el referido estándar de revisión. Íd.

III.

En su primer señalamiento de error, el Consejo sostiene que el TPI erró al imprimirle validez a la cláusula de renovación automática dispuesta en el contrato de mantenimiento, toda vez que ello es contrario a las disposiciones del Artículo 58 de la Ley Núm. 129-2020, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, que establece que “se darán por nulas o no puestas, las cláusulas de renovación automática incluidas en todo contrato suscrito donde el Consejo de Titulares sea parte, salvo que el Contrato con la cláusula de renovación automática sea aprobado por el Consejo de Titulares en asamblea”. 31 LPRA sec. 1923c. Circunvala su argumento bajo el supuesto de que la Ley Núm. 129-2020, que derogó la Ley Núm. 104, tiene efecto retroactivo, así como al amparo de lo resuelto por el Tribunal Supremo en Consejo Titulares v. Williams Hospitality, *supra*.

Sin embargo, el Consejo se limita a citar los extractos de lo establecido por el alto foro en dicho caso cuando concluyó que las disposiciones de la Ley Núm. 103-2003, la cual enmendó la Ley Núm. 104, tenía efecto retroactivo, pues solo así se cumpliría con el propósito del legislador de dar por terminadas las situaciones jurídicas indeseables que surgían de la legislación anterior. Ahora bien, como hemos adelantado, el Tribunal Supremo expuso en dicha Opinión que la norma de retroactividad de dicho estatuto encontraba su límite con la doctrina de derechos adquiridos. Así, se dispuso que no podía aplicarse retroactivamente una norma cuando su aplicación afectaba un derecho adquirido, en su modalidad subjetiva.

Conforme hemos establecido en los acápites anteriores, las situaciones subjetivas que circundan un derecho adquirido concurren cuando cuya extensión y alcance son determinados por un acto o negocio

jurídico, no directamente por la ley, que se limita a hacer posible la conclusión de ese acto o negocio, como lo es un contrato. Así pues, ha de ser regulado por la ley antigua porque ha entrado definitivamente al patrimonio de la persona. El derecho adquirido surge porque el individuo particular cumplió con las condiciones requeridas para obtener el derecho, en el momento que lo adquirió.

Por tanto, no le asiste la razón al Consejo al argumentar que procedía que el TPI decretara la nulidad de la cláusula de renovación del contrato de mantenimiento, al amparo de las disposiciones del Artículo 58 de la Ley Núm. 129-2020. Nótese que, conforme la doctrina reseñada, si una parte suscribe un contrato al amparo de una ley derogada y, a través del mismo, se convierte en titular de un derecho adquirido subjetivo, entonces, no procede la aplicación de la ley nueva.

En el presente caso, no existe controversia en cuanto a que el contrato de mantenimiento se otorgó entre las partes cuando estaba vigente la Ley Núm. 104. Dicha pieza legislativa carece de una disposición análoga a la que hoy establece la Ley Núm. 129-2020. Es decir, para aquel entonces, nada en la ley que regulaba el régimen de propiedad horizontal proscribía la inclusión de cláusulas de renovación automática en los contratos de proveedores de servicios.

Un análisis de la TPO revela que el Consejo nunca notificó al Apelado, con noventa (90) días de anticipación al vencimiento del contrato, su intención de no renovar el mismo.⁴ Siendo ello así, y a la luz de la normativa expuesta por el Tribunal Supremo en Consejo Titulares v. Williams Hospitality, *supra*, activó el derecho adquirido del Apelado a que el contrato quedara renovado automáticamente por el término de un (1) año adicional, venciendo el 14 de agosto de 2018, y en caso de incumplimiento, la misma cláusula establece que el Consejo sería responsable del pago de la totalidad acordada por el periodo de tiempo que reste para la fecha de vencimiento. En otras palabras, tal cual argumentado, la aplicación retroactiva de la Ley Núm. 129-2020 no puede

⁴ Véase, Transcripción de la prueba, págs. 31, 33, 37, 60, 65, 85 y 93.

afectar el derecho adquirido del Apelado a que se renovara el contrato por el mismo plazo original y que, de mediar incumplimiento, sería acreedor de la totalidad del pago acordado por el periodo de tiempo que faltase para la fecha de vencimiento.

Establecido lo anterior, analicemos pues, si a la luz de la prueba presentada y creída por el foro primario, procedía condenar al Consejo al pago de los \$31,520.00, correspondientes a los \$3,940.00 acordado por los ocho (8) meses que restaban del contrato de mantenimiento a favor del Apelado, a la luz de la cláusula de cancelación del mismo.

En su segundo señalamiento de error, el Consejo sostiene que el TPI incidió al apreciar la prueba desfilada de los únicos dos (2) testigos presentados, ambos directivos de Rosado & Pérez, puesto que entiende que existe una contradicción entre las versiones ofrecidas por ambos testigos y la prueba documental que se presentó en evidencia. Específicamente, alude a unos correos electrónicos en los que la Junta del Condominio no especifica su intención de cancelar el contrato de mantenimiento. A esos fines, argumenta que debido a que en la Asamblea celebrada el 27 de diciembre de 2017 se decidió cancelar el contrato de administración a favor de Rosado & Pérez, este último decidió abandonar los servicios de mantenimiento en represalias. Así pues, razona que medió pasión, prejuicio y parcialidad por parte de la juzgadora de instancia al apreciar la evidencia presentada.

En contraposición, el Apelado sostiene que no medió una impugnación efectiva por parte del Consejo en cuanto a la forma en que el TPI aquilató la prueba testifical desfilada durante el juicio. Coincidimos.

Un análisis desapasionado y mesurado de la TPO no establece que haya mediado prejuicio, parcialidad, error manifiesto o pasión por parte del foro primario en la apreciación de la prueba. Todo lo contrario, entendemos que las conclusiones a las que arribó el TPI en la *Sentencia* apelada se ajustaron específicamente a la evidencia que tuvo ante sí dicho foro.

La teoría apelativa que el Consejo expone en su recurso está intrínsecamente relacionada a que la Junta del Condominio nunca consignó su intención de cancelar el contrato de mantenimiento a través de unas comunicaciones por correo electrónico que tuvieron las partes de epígrafe, posterior a la celebración de la Asamblea el 27 de diciembre de 2017. Ello, con la intención de contradecir los testimonios creídos por el foro *a quo*, en cuanto a que el 29 de diciembre de 2017 el presidente de la Junta del Condominio les comunicó verbalmente a Rosado & Pérez su intención de cancelar el referido acuerdo de mantenimiento, efectivo el 31 de diciembre de 2017.

No obstante, de los procedimientos conducidos durante el juicio plenario, las versiones de los testigos fueron consistentes. Ambos expresaron que el 29 de diciembre de 2017 recibieron una llamada del presidente la Junta del Condominio en la que se le informó al Apelado sobre la decisión de cancelar el contrato y se le requirió entregar las llaves del Condominio.⁵ Es decir, conforme la prueba que creyó el TPI, Rosado & Pérez fue notificado de la cancelación del contrato con dos (2) días de anticipación a la fecha en que se haría efectiva la misma.⁶ Adviértase que para esa fecha ya se había activado la cláusula de renovación automática del contrato, cuya vigencia sería hasta el 14 de agosto de 2018.

Luego de establecer que no hemos encontrado indicio en la TPO que revele que el tribunal de instancia erró al apreciar la prueba, concluimos que, en efecto, el Consejo incumplió con su obligación contractual de cursar una notificación de cancelación del contrato de mantenimiento a Rosado & Pérez dentro del plazo de noventa (90) días anteriores a su efectividad. Consecuentemente, coincidimos con el TPI en que ello activó la cláusula penal dispuesta para eventos de resolución del contrato sin cumplir con las especificaciones acordadas por las partes contratantes.

⁵ Íd.

⁶ Íd.

Así pues, el Apelado evidenció que aún restaban ocho (8) meses del contrato vigente de mantenimiento que se renovó automáticamente hasta el 14 de agosto de 2018, cuando medió la cancelación del mismo por parte de la Junta. Igualmente, se probó que los pagos mensuales, según el contrato, ascendían a \$3,940.00.⁷ Ante tales circunstancias, procede el pago de los \$31,520.00 por parte del Consejo a favor de Rosado & Pérez. Procede, pues, la confirmación de la *Sentencia* apelada.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *confirma* la *Sentencia* dictada por el TPI el 6 de febrero de 2023.

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

⁷ *Íd.*, págs. 35-36.