

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL ESPECIAL ¹		
PRESTIGE PROPERTY GROUP, INC. Parte Apelada v. CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO CONSOLIDATED MALL; ACE INSURANCE COOMPANY Parte Apelante	TA2025AP00576	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas Civil núm. E DP2013-0378 Sobre: Daños y Perjuicios
Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Adames Soto, el Juez Campos Pérez y la Jueza Trigo Ferraiuoli. Trigo Ferraiuoli, jueza ponente. SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 4 de agosto de 2026. Comparece la parte apelante, el Consejo de Titulares del Condominio Consolidated Mall (en adelante “Consolidated” o la parte apelante), y solicitan que revoquemos la <i>Sentencia</i>², emitida el 7 de julio de 2025 y notificada el 14 de julio de 2025, a favor de la parte apelada, Prestige Property Group, Inc. (en adelante “Prestige” o la parte apelada), y la <i>Notificación</i>³, emitida el 20 de octubre de 2025 y notificada el 21 de octubre de 2025, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas. Mediante los referidos dictámenes, el TPI declaró Ha Lugar la demanda⁴ y No Ha Lugar la <i>Moción Solicitando Reconsideración</i>⁵, respectivamente. A su vez, condenó a la parte apelante al pago de las penalidades reclamadas, y le impuso la cantidad de \$5,000.00 de honorarios de abogado por temeridad. ¹ Mediante Orden Administrativa DJ-2025-063B emitida el 20 de abril de 2026 se enmendó la composición de los paneles. ² Apéndice, págs. 705-15 ³ Apéndice, págs. 756-57. ⁴ Apéndice, págs. 001-029 ⁵ Apéndice, págs. 718-729.		

La parte apelante presentó su recurso de apelación el 20 de noviembre de 2025, y la parte apelada presentó su alegato en oposición al recurso el 27 de marzo de 2026.

Evalutados los alegatos de las partes litigantes a la luz del derecho aplicable, y por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I. Trasfondo fáctico y procesal

El presente caso tuvo sus inicios hace más de doce años. El 11 de diciembre de 2013, Prestige presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato, daños y perjuicios y cobro de dinero en contra de Consolidated y su aseguradora, ACE Insurance Company. En síntesis, alegó que, para el 20 de mayo de 2013, las partes suscribieron tres contratos de servicios independientes: (1) Contrato de Servicio y Administración; (2) Contrato de Servicio de Limpieza y Mantenimiento; y (3) Contrato de Servicio de Jardinería (en adelante conjuntamente “los contratos”). Estos contratos se firmaron el mismo día, cada uno comenzando y finalizando en fechas diferentes. Prestige alegó que la manera que se cancelaron los referidos contratos, mediante carta de Consolidated el 30 de septiembre de 2013, incumplía con las disposiciones pactadas para su resolución:

1. En lo concerniente al Contrato de Servicio y Administración, Prestige alegó que Consolidated incumplió con el requisito de notificar previamente por escrito cualquier inconformidad en sus servicios, concediéndoles un tiempo razonable para la evaluación y corrección de estos, previo a la cancelación del contrato. Además, alegó que la cancelación de este, contrario a la estipulado, no se llevó a cabo mediante voto de Asamblea, por lo que correspondía la totalidad del pago del contrato a Prestige hasta la terminación de este. Por otra parte, alegó que Prestige había realizado servicios administrativos consistentes con la reconstrucción de contabilidad de periodos previos a la contratación de Prestige, y servicios adicionales de trabajo secretarial, que no habían sido pagados.
2. Sobre el Contrato de Servicio de Limpieza y Mantenimiento, Prestige alegó lo mismo con relación al requisito de notificación para la cancelación, y que Consolidated había entrado en una relación de negocios, empleo y/o contractual con un expleado de Prestige, que proveía servicios

similares, contrario lo pactado entre las partes en dicho contrato.

3. Por último, en cuanto al Contrato de Servicio de Jardinería, Prestige solamente alegó lo referente al requisito de notificación para la cancelación.

El 13 de mayo de 2014, Prestige desistió parcialmente sin perjuicio, conforme la Regla 39.1 (a)(1) de Procedimiento Civil⁶, contra ACE Insurance Company.

El 18 de junio de 2014, Consolidated contestó la demanda y presentó una reconvención contra Prestige⁷. En su contestación, Consolidated alegó que la intención para contratar con Prestige era que una sola compañía estuviese a cargo de la administración, jardinería y mantenimiento, por lo que el hecho que se firmaran tres contratos no cambiaba la intención en la contratación. Alegó, por añadidura, que Prestige incumplió con sus deberes, que no quedaban deudas pendientes, y que los servicios adicionales alegados por Prestige no estaban fuera del marco de los contratados. A su vez, reconoció que, aunque las cartas de cancelación de los contratos no expresaban los hechos y circunstancias que motivaron dicha cancelación por desempeño ineficiente, Consolidated había realizado comunicaciones previas donde se le había notificado a Prestige sobre las deficiencias en el desempeño de sus funciones.

En su reconvención, Consolidated alegó que Prestige le causó daños al incumplir con los procesos de contabilidad de forma adecuada, lo que causó que ellos contrataran servicios profesionales para reconstruir unos informes, que asimismo alegan que Prestige retuvo arbitraria, negligente, y temerariamente.

El 23 de julio de 2014, Prestige contestó la reconvención, negando las alegaciones de Consolidated.⁸

⁶ 32 LPRA Ap. V. R. 39.1.

⁷ Apéndice, págs. 042-052.

⁸ Apéndice, págs. 039-040.

Luego de un extenso trámite procesal, que incluyó solicitudes de sentencia sumaria y oposiciones, el TPI emitió una *Resolución*⁹ extensa el 23 de abril de 2019, notificada el 25 de abril de 2019, en la que denegó la solicitud de sentencia sumaria, determinando que existían controversias que debían dilucidarse en juicio.

Celebrado el juicio en su fondo, el TPI emitió la *Sentencia* apelada, en la que declaró Con Lugar la demanda y condenó a Consolidated al pago de las siguientes sumas:

1. Por el Contrato de Servicio y Administración: El pago de los siete (7) meses restantes, por la cuantía de \$17,150.00.
2. Por el Contrato de Servicio de Limpieza y Mantenimiento: El pago de los ocho (8) meses restantes, por la cuantía de \$37,600.00.
3. Por el Contrato de Servicios de Jardinería: El pago de los siete (7) meses restantes, por la cuantía de \$28,800.00.
4. Por los servicios adicionales de contabilidad: El pago de \$2,025.00, más los intereses legales aplicables desde el 9 de octubre de 2013.
5. Por los servicios adicionales de secretaría: El pago de \$862.50, más los intereses legales aplicables desde el 9 de octubre de 2013.
6. Honorarios: El pago de \$5,000.00 de honorarios de abogado por temeridad a favor de Prestige.

En la referida *Sentencia*, el TPI emitió veintiuna (21) determinaciones de hechos, de las cuales transcribimos las atinentes a la controversia ante nos:

1. Héctor Quiñones, presidente de Prestige, testificó que la empresa comenzó en el negocio de administración de condominios desde el año 2001 y que mantenía contratos con aproximadamente treinta (30) proyectos. Sobre la forma y manera en que se llevó a cabo la contratación con Consolidated, indicó que este solicitó que fueran tres contratos independientes, ya que, si no se estaba satisfecho con alguno de los servicios, se podría prescindir de ese exclusivamente.

...

6. Quiñones aclaró lo relacionado a las notificaciones de pobre desempeño, establecidos en el Hecho no Controvertido número 9 de la Resolución del 14 de julio de 2022 (según comunicación del 13 de julio de 2013, Exhibit 10 estipulado), el cual quedó debidamente explicado en la contestación ofrecida por Prestige en correo electrónico de ese mismo día (Exhibit 11 estipulado).

...

17. Aunque Díaz Martínez [tesorero de la Junta de Directores de Consolidated] reconoció que sus

⁹ Apéndice, págs. 274-81.

funciones eran exclusivamente con las finanzas del Condominio y que la supervisión de las demás áreas le correspondía a la Sra. Margarita Martí [la secretaria de la Junta de Directores de Consolidated], él (Díaz Martínez) presentó, a través de sus correos, algunas quejas relacionadas con la administración y mantenimiento del Condominio. Las quejas fueron las notificadas a Prestige en correo electrónico el 13 de julio de 2013 (Exhibit 10)¹⁰, las cuales fueron recogidas en el párrafo 9 de los Hechos que no están en Controversia en la Resolución del 14 de julio de 202[2]¹¹; estas fueron atendidas y corregidas según las explicaciones dadas por los testigos Héctor Quiñones y Víctor Díaz [el vicepresidente de Prestige], y la contestación ofrecida por este último mediante correo electrónico de ese mismo día (Exhibit 11)¹².

...

20. Juan Vázquez [el vicepresidente de la Junta de Directores de Consolidated] declaró que la cancelación del contrato con Prestige se produjo por las quejas del Sr. José Díaz Martínez, que nunca suscribió carta o comunicación alguna a Prestige informando sobre la inconformidad con los servicios prestados. Afirmó que él no presentó queja alguna, ni tuvo conocimiento de queja alguna por parte de Margarita Martí, de Eduardo Artau, ni de los aproximadamente 40 condómines del Consolidated Mall.

21. El tercer y último testigo de Consolidated fue el Sr. Eduardo Artau, quién ocupó el puesto de presidente de la Junta de Directores del Condominio Consolidated Mall a partir de marzo de 2013. Indicó que decidieron cancelar los contratos por el desempeño ineficiente de Prestige, basado en las quejas del Sr. Díaz Martínez. Reconoció que, previo a la cancelación de los contratos, Consolidated no envió comunicación alguna a Prestige notificando su inconformidad con el servicio y no dando tiempo razonable para evaluar y corregir. Indicó que las únicas quejas contra Prestige son las que aparecen documentadas por Díaz Martínez, que no presentó queja alguna, ni tuvo conocimiento de ninguna otra. Declaró que, en sustitución de Prestige, se contrató a la compañía VIP Management, quién quedó en segundo lugar entre las compañías interesadas y a quien él conocía porque era la compañía que administraba el condominio donde residía.”

El TPI otorgó plena credibilidad a los testigos de Prestige, reconociendo que los contratos eran distintos e independientes, conforme la claridad de los documentos y el testimonio del Sr. Héctor Quiñones. A su vez, resolvió que, al cancelar los contratos, Consolidated no cumplió con la Cláusula II de la debida notificación,

¹⁰ Apéndice, págs. 906-08

¹¹ Apéndice, págs. 671-75

¹² Apéndice, págs. 910-13

señalando que, aun tomando en consideración los correos electrónicos sometidos por la parte apelante, no se había seguido la formalidad que se esperaba al no estar suscritos ni por el presidente o la secretaria de la Junta: eran más observaciones y quejas del tesorero, las cuales fueron corregidas. El TPI señaló que los testimonios del presidente de la Junta, el Sr. Eduardo Artau Gómez, como su vicepresidente, el Sr. Juan H. Vázquez Rosa, confirmaron no haber enviado quejas formales a Prestige, ni haber instruido al tesorero de la Junta, el CPA José E. Díaz Martínez, a hacerlos a su nombre. El TPI, a su vez, determinó que no se presentó prueba a los efectos que la secretaria de la Junta, la Sra. Margarita Martí, a cargo de supervisar las labores de Prestige, ni ningún otro condómine tuviesen quejas relacionadas a los servicios provistos por Prestige.

Además, el TPI indicó que la posterior ratificación en Asamblea de la cancelación del Contrato de Servicio y Administración no subsanó retroactivamente el incumplimiento original de Consolidated con el requisito de notificación previa por escrito y la oportunidad de corrección, según se había estipulado en los contratos. El foro de instancia también determinó que no procedía la reclamación de Prestige por incumplimiento a la cláusula que prohíbe una relación de negocios con el personal de Prestige, ya que el ex empleado que proveyó los servicios fungía como empleado de VIP Management, una entidad jurídica distinta. En cuanto a la Reconvención, el TPI determinó que Consolidated no presentó prueba o evidencia alguna para fundamentar su alegación de que Prestige le causó daños por retener documentos de contabilidad de forma arbitraria.

Por último, el TPI declaró a la Sra. Margarita Martí como testigo no disponible, debido a que Prestige presentó evidencia bajo juramento sobre las gestiones, infructuosas, realizadas para citar a la testigo, luego de radicada la correspondiente solicitud bajo la

Regla 304, Inciso Cinco (5) de las Reglas de Evidencia. 32 LPRA Ap. VI R. 304.

El 29 de julio de 2025, Consolidated presentó *Moción Solicitando Reconsideración*, y Prestige presentó *Moción en Oposición a Solicitud de Reconsideración* el 16 de octubre de 2025.

El 20 de octubre de 2025, notificada el 21 de octubre de 2025, el TPI emitió orden declarando No Ha Lugar la solicitud en reconsideración.

Inconforme, Consolidated acudieron ante nos y formularon los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al declarar con lugar la demanda instada por Prestige Property Group, Inc., contra Consolidated Mall, por incumplimiento de contrato a pesar de la prueba que tuvo ante sí[sic], lo que demostraba el cumplimiento de lo dispuesto en el contrato entre las partes.

SEGUNDO ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al no considerar la intención de Consolidated al contratar a Prestige.

TERCER ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al brindarle entero crédito a la parte apelada cuando su testimonio estuvo plagado de contradicciones, entre otros, así[sic] como citando erróneamente la ley para justificar sus acciones ante el foro.

CUARTO ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al determinar que la notificación por correo electrónico no es debida notificación cuando en el contrato no se prohíbe tal forma de comunicación ni exige una forma de notificación específica.

QUINTO ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al determinar que la notificación de incumplimiento era una queja personal del CPA José Díaz Martínez cuando el tribunal y el apelado conocen que el CPA Díaz Martínez era miembro de la Junta de Directores cuando notificó las deficiencias y estaba a cargo de verificar los procesos de contabilidad del apelante.

SEXTO ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al determinar que el apelante conocía de la inexistencia de la notificación por escrito a ser dirigida al apelado, cuando el contrato nada dispone de la forma específica en que se debía realizar la notificación, cuando, en efecto la notificación fue realizada conforme lo contratado.

SÉPTIMO ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al determinar que no se le brindó al apelado tiempo suficiente para corregir la falta de cumplimiento, cuando el contrato no estableció el término que requería el apelado para cumplir con las deficiencias que le fueran señaladas.

OCTAVO ERROR:

Erró el Honorable Tribunal al declarar que el apelante fue temerario.

El 27 de marzo de 2026, Prestige presentó su alegato en oposición. En síntesis, esboza que procede la confirmación de la sentencia apelada, sosteniendo que Consolidated no cumplió con la Cláusula II de los contratos de notificar por escrito previo a la resolución de estos. Resalta que los contratos son distintos e independientes, y argumenta que la parte apelante procedió temerariamente al extender el caso sin necesidad, con promesas de prueba que la parte apelante nunca desfiló llegado el juicio. A su vez, indica que no procede traer el planteamiento en apelación de que la Carta de Cancelación, con fecha de 30 de septiembre de 2013, sirvió como notificación adecuada, ya que dicho planteamiento no se levantó en el foro de instancia, acentuando la temeridad de la parte apelante.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver.

II. Exposición del Derecho

A. Deferencia judicial

Es norma reiterada que, los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de

primera instancia¹³. Esta deferencia hacia el foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad¹⁴.

Ahora bien, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el foro primario. Se exceptúan de la regla de deferencia, las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba¹⁵. La apreciación de la prueba realizada por el TPI debe ser objeto de deferencia por los tribunales apelativos¹⁶. Como Regla general, no se intervendrá con la apreciación de la prueba, las determinaciones de hechos y las adjudicaciones de credibilidad que haga el foro de instancia¹⁷.

En consideración a lo anterior, los tribunales apelativos deben brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues éste se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo y los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario¹⁸.

No obstante, aunque el arbitrio del juzgador de los hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal. *Méndez de Rodríguez v. Morales*

¹³ *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 DPR 464, 486 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

¹⁴ *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 136 (2004).

¹⁵ *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011).

¹⁶ *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 918 (2011); *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004).

¹⁷ *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, *supra*, págs. 65-66; *Trinidad García v. Chade*, 153 DPR 280, 291-92 (2001).

¹⁸ *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.*, 175 DPR 799, 810-11 (2009).

Medina, 142 DPR 26 (1996). Si un análisis integral de la prueba refleja que las conclusiones del tribunal *a quo* están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, éste ha cometido un error manifiesto¹⁹. Por lo tanto, en vista de dicha función revisora este Tribunal - por vía de excepción- puede intervenir con la apreciación de la prueba que ha hecho el foro de instancia cuando existe error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión por parte del juzgador de los hechos²⁰.

De otro lado, es principio establecido que un tribunal apelativo está en la misma posición que el TPI en cuanto a la apreciación de prueba documental o pericial²¹. Por tanto, corresponde a la parte que impugna el peso de probar que el dictamen fue arbitrario, irrazonable o que se tomó en ausencia de evidencia sustancial, todo lo cual implicaría error manifiesto²². Es por ello por lo que en casos donde existe conflicto entre las pruebas, corresponde precisamente al tribunal de instancia dirimirlo²³.

En consecuencia, la intervención de un foro apelativo con la evaluación de la prueba testifical únicamente procede en casos en que un análisis integral de dicha prueba pueda causar en el ánimo del foro apelativo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca el sentido básico de justicia²⁴. Los foros apelativos pueden dejar sin efecto las determinaciones de hechos realizadas por el foro de instancia, siempre que "del examen de la totalidad de la evidencia el Tribunal de revisión queda definitiva y firmemente convencido que un error ha sido cometido, como es el

¹⁹ *Íd.* Véase también, *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, *supra*; *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.*, *supra*.

²⁰ *Rolón García v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999); *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857 (1997); *Pueblo v. Collado Justiniano*, 140 DPR 107, 115-16 (1996).

²¹ *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 889 (1968).

²² *Gallardo v. Petiton*, 132 DPR 39 (1992); *Henríquez v. C.E.S.*, 120 DPR 194, 212 (1987); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987); *Quintana Tirado v. Longoria*, 112 DPR 276 (1982).

²³ *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, *supra*.

²⁴ *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645 (1986).

caso en que las conclusiones de hecho están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida"²⁵.

B. Intención en la relación contractual

Según lo establecido en el Código Civil de 1930, vigente a la fecha de los hechos, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de estos. Art. 1044, 31 LPRA § 2994. “El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.” Art. 1206, 31 LPRA § 3371. “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.” Art. 1207, 31 LPRA § 3372. “La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.” Art. 1208, 31 LPRA § 3373. Cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233, 31 LPRA § 3471.

En nuestro ordenamiento, rige la teoría de subjetividad en la interpretación de los contratos. *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 537 (1997); *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 852-53 (1991). La teoría de la subjetividad consiste en indagar cuál fue la intención de los contratantes. Esto conlleva reconstruir el sentido de una declaración de negocios para conseguir los efectos deseados por las partes. *Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual*, 123 DPR 161, 174 (1989); *Marcial v. Tomé*, *supra*, pág. 537. “La interpretación ‘debe ser entendida primariamente como el medio de colegir la voluntad a través de los signos empleados para expresarla.’” *Íd.*, citando a L.

²⁵ *Maryland Casualty Co. v. Quick Const. Corp.*, 90 DPR 329, 336 (1964).

Díez-Picazo y A. Gullón, Sistema de Derecho Civil, 4ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1984, Cap. 10, pág. 148.

Algunos contratos requerirán interpretación para determinar la naturaleza de la prestación a la que se obligó cada parte. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725 (2001). De igual forma, ante la falta de un convenio [o acuerdo] escrito que establezca la naturaleza de la relación contractual de la que se trate, se tendrá que determinar, mediante un análisis ponderado, cuál era la intención de las partes al obligarse.

Sin embargo, en ocasiones la voluntad de las partes no puede determinarse con la mera lectura de las cláusulas contractuales. Cuando esa es la situación, será necesario juzgar la intención de los contratantes a la luz de los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, así como las circunstancias indicativas de la voluntad de las partes. *Cruz, López v. Casa Bella y otros*, 213 DPR 980, 995-96 (2024). El juzgador le corresponde examinar todas las circunstancias concurrentes, aunque parezca que las partes se han expresado en términos claros. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 709 (2008), citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. II, Vol. I, pág. 232. Es necesario, además, tomar en consideración la ocasión, las circunstancias, las personas y el acuerdo que se intentó llevar a cabo. *Marcial v. Tomé*, *supra*, pág. 538; *Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual*, *supra*, pág. 174.

C. Incumplimiento de contrato

El Art. 1054 del Código Civil establece que aquellos que, en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, incurrieren en dolo, negligencia o morosidad o de alguna manera contravengan las mismas, tienen la responsabilidad de indemnizar los daños y perjuicios causados. 32 LPRA § 3018. Todo incumplimiento contractual que ocasione daños da lugar a una causa de acción para

su resarcimiento. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 593 (1991).

El Art. 1059 del Código Civil, por otra parte, dispone que la indemnización de daños y perjuicios comprende no sólo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor. 32 LPRA § 3023. Claro está “para que proceda esta acción tiene que haber existido un acuerdo de voluntades que genere una obligación, situación o un estado de derecho producto de un convenio, que haya creado unas expectativas a base de las cuales actuaron las partes.” *Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc.*, 145 DPR 508, 522 (1998); *Trinidad v. Chade, supra*, pág. 290.

Es por ello, que el Art. 1054 del Código Civil, *supra*, sujeta a aquellos que de alguna manera contravengan sus obligaciones a la indemnización de los daños y perjuicios causados. Bajo dicho supuesto, todo incumplimiento contractual dará lugar a un resarcimiento. Las acciones *ex contractu* se basan en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito, y tienen por objeto que se cumplan las promesas sobre las cuales las partes otorgaron su consentimiento. *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 DPR 712, 721 (1992); *Ocasio Juarbe v. Eastern Airlines, Inc.*, 125 DPR 410, 419 (1990); *Santiago Nieves v. A.C.A.A.*, 119 DPR 711, 176 (1987).

D. Deberes y Facultades de la Junta de Directores, según la Ley de Condominios

Conforme la derogada Ley de Condominios²⁶, vigente en los hechos de este caso, el Consejo de Titulares deberá elegir personas que habrán de ocupar los cargos de: (1) Director o la Junta de Directores, con por lo menos un Presidente, un Secretario y un

²⁶ Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada.

Tesorero, y (2) el agente administrador, quién podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento. Art. 38(a), 31 LPRA § 1293b.

La referida ley dispone que la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares, con el deber de atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen, en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales. Art. 38(D)a, 31 LPRA § 1293b-4.

El Presidente representa en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que le afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Art. 38E, 31 LPRA § 1293-b-4A. De otro lado, el Secretario tiene como deber y facultad el realizar “[t]odas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia por la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.” Art. 38F(g), 31 LPRA § 1293-b-5.

Ahora bien, le corresponde a la Junta de Directores relevar de sus funciones al Agente Administrador, siempre que medie justa causa. Art. 38D(k), 31 LPRA § 1293b-4. “Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente.”²⁷ Asimismo, no más tarde de treinta (30) días del relevo, el Director o la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares para informarles de dicha acción, “a fin que éste actúe según estime conveniente.”²⁸

²⁷ *Íd.*

²⁸ *Íd.*

E. Honorarios

De otra parte, tanto la imposición de honorarios de abogado, como el interés por temeridad responden y tienen como propósito disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria que compensen los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte. *Montañez v. U.P.R.*, 156 DPR 395, 425 (2002). La referida imposición tiene como propósito “penalizar al litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte a asumir, innecesariamente, las molestias, los gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito.” *Martínez Maldonado v. CONSERVE*, 2024 TSPR 125, 215 DPR ---- (2024); *Pérez Rodríguez v. López Rodríguez et al.*, 210 DPR 163, 193 (2022); *SLG González-Figueroa v. SLG et al.*, 209 DPR 138, 149 (2022); *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987).

Según nuestro Más Alto Foro, la temeridad es “aquella conducta que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables”. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010), citando a *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 DPR 294, 329 (1990). Por ello, la temeridad es una conducta que afecta el buen funcionamiento de los tribunales y la administración de la justicia. *SLG González-Figueroa v. SLG et al.*, *supra*, pág. 149; *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 778 (2016); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 212 (2013).

Sin embargo, la determinación de si una parte obró con temeridad descansa en la sana discreción del juez sentenciador. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342-43 (2011). A esos efectos, una vez se determina la existencia de temeridad, el tribunal deberá tomar en cuenta una serie de factores para poder calcular la

cantidad que concederá, a saber: “(1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada; y (5) el nivel profesional de los abogados.” *Íd*, citando a R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, San Juan, Ed. LexisNexis, 2010, Sec. 4402. Dicho lo anterior, a nivel apelativo, la determinación de imponer honorarios de abogado no será revisada a menos que el tribunal *a quo* se haya excedido en su discreción. *González Ramos v. Pacheco Romero*, 209 DPR 138, 150 (2022); *CNA Casualty of P.R. v. Torres Díaz*, 141 DPR 27, 44 (1996).

En cuanto a los honorarios de abogado, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, establece que estos procederán cuando el tribunal sentenciador determina que una parte o abogado ha actuado con temeridad o frivolidad. En específico, la referida disposición establece lo siguiente:

(d) Honorarios de abogado. En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al o a la responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. [...]

III. Aplicación del derecho a los hechos

En su recurso, la parte apelante plantea que el foro primario erró en ocho (8) señalamientos, resultando que se confirmara la demanda de Prestige, se denegara su solicitud de reconsideración, y se le impusieran honorarios por temeridad. A los señalamientos relacionarse entre sí, las controversias de umbral se centran en: (1) si la intención de las partes al firmar los contratos creó una sola relación contractual; (2) si hubo una debida notificación por parte de Consolidated, conforme lo pactado en los contratos y según la Ley de Condominios, para cancelar los servicios de Prestige; y (3) si no procedía la imposición de honorarios por temeridad contra Consolidated.

Evaluated dichos señalamientos, resolvemos que la parte apelante no le asiste la razón. Veamos.

a. Intención contractual

Obra del expediente que, durante el testimonio del Sr. Héctor Quiñones, presidente de Prestige, que los servicios contratados, aún bajo el manto de una sola compañía, diferían y eran independientes entre sí, teniendo Consolidated el beneficio de que alguno se podía prescindir independiente y exclusivamente de los otros. Su testimonio, particularmente desde la etapa que se les presentó la propuesta a Consolidated, apoya dicha determinación:

LIC. ANTONIO RODRÍGUEZ FRATICELLI:
Oiga, yo quiero que me explique, previo a la firma de esos contratos, ¿Qué trámite hubo entre el condominio o las personas del Condominio Consolidated Mall con usted para llegar y finalizar la firma de esos contratos?

SR. HÉCTOR QUIÑONES:
A través de la señora Margarita Marti nos reunimos, le presentamos cuáles eran los servicios que nosotros como compañía...

LIC. ANTONIO RODRÍGUEZ FRATICELLI:
Sí.

SR. HÉCTOR QUIÑONES:
...las diferentes alternativas que teníamos, cómo podíamos trabajar la parte de administración, todo lo que involucraba la parte de administración y en todo momento nos...nos comunicábamos con ella.

LIC. ANTONIO RODRÍGUEZ FRATICELLI:
Bien. ¿Y esos contratos se los envía ella a usted o usted a ella? ¿Cómo se...? ¿Con quién usted discute la...los contratos que está...que firmó el día 20?

SR. HÉCTOR QUIÑONES:
Este modelo es preparado por nosotros, por Prestige, nosotros se los enviamos a la señorita...a la señora Marti para que ella los revisara con su equipo y de ahí se determinó que estábamos de acuerdo en todas las cláusulas y decidimos...se coordina la reunión para el 20 de mayo para la firma de los tres contratos.

LIC. ANTONIO RODRÍGUEZ FRATICELLI:
Oiga, ¿y por qué razón se firman tres contratos?

SR. HÉCTOR QUIÑONES:
Nosotros preparamos una propuesta de servicios y presentamos las diferentes alternativas que...que...**que podíamos ofrecerles**, según las necesidades que tenía el condominio. La realidad es que

en este caso en específico la señora Margarita Marti me solicita que querían que fueran tres contratos diferentes por dos razones; que las fechas de inicio iban a ser diferentes. O sea, que eran períodos diferentes en las contrataciones. Aparte de esto, que por si alguna razón, durante de la marcha había algún tipo de...situación en alguno de los servicios, que los otros servicios no se fueran...no se vieran afectados en la contratación.

Por ejemplo, que si en áreas verdes no estaban satisfechos con el servicio, pero sí en limpieza y en mantenimiento, pues que pudiéramos cancelar la parte de áreas verdes y que no se vieran afectados entonces los contratos y servicios de las otras dos partidas.

Apéndice, páginas 1133-35 (Énfasis suplido).

El referido testimonio es cónsono con una simple lectura de los contratos, particularmente las Cláusulas III y IV, respectivamente: Las descripciones específicas, las compensaciones a recibirse y los requerimientos de seguro por todos los servicios difieren y son independientes entre sí, sean o no provistas por una misma compañía²⁹. Coincidimos con la apreciación de la prueba realizada por el foro primario, que los contratos son diferentes, claros y específicos: Son distintas relaciones contractuales con una sola entidad que provee una multitud de servicios. Por lo tanto, aun cuando los servicios se les haya presentado a Consolidated en una sola propuesta, la naturaleza y objetivos diferentes de los contratos, respectivamente, no hacen posible acoger el planteamiento de la parte apelante de que constituye una sola relación contractual.

b. Notificación de la cancelación de los contratos

En segundo lugar, surge meridianamente del expediente que no se cumplió con la debida notificación, estipulada en los contratos, particularmente el segundo párrafo de la Cláusula II, el cual dispone que:

Cualquiera de las partes podrá notificar a la otra sobre la cancelación del mismo, la cual será efectiva automáticamente al finalizar el periodo de facturación,

²⁹ Apéndice, págs. 969-974 (Contrato de Servicio y Administración); págs. 975-978 (Contrato de Servicio de Limpieza y Mantenimiento); págs. 979-982 (Contrato de Servicio de Jardinería).

previa que será no menor de treinta (30) días, a menos que dentro de dicho periodo las partes acuerden por escrito reasumir la efectividad del mismo. **Esto será así siempre que el Cliente haya sido notificado previamente la inconformidad del servicio, dando tiempo razonable para evaluación y corrección.** El cliente acepta que de no cumplir con este pagará la totalidad del contrato a Prestige hasta la fecha de terminación del contrato.³⁰

A su vez, la última oración de la Cláusula IX de los contratos especificaba, conforme a la totalidad del acuerdo, que:

Una vez Prestige sea ratificado en Asamblea según requiere la Ley de Condominios **sólo podrá ser cancelado este contrato por voto de Asamblea, de lo contrario el cliente acepta que de no cumplir con este pagará la totalidad del contrato a Prestige hasta la fecha de terminación del contrato**".³¹

El 30 de septiembre de 2013, Consolidated, por conducto de su presidente, el Sr. Artau Gómez, notificó a Prestige sobre la resolución (cancelación) de los contratos, alegando desempeño ineficiente sin más detalles, efectivo a treinta (30) días de dicha carta.³²

Transcurrido más de dos meses, el 4 de diciembre de 2013, se celebró una Asamblea Extraordinaria, cuya minuta ratificó la cancelación del Contrato de Servicios y Administración, expresando: **"Se discutió la rectificación sobre el cambio de la compañía de Seguridad de Bridge Security a HLS Security y de Administración de PPG a la compañía VIP Management ya que las anteriores no cumplieron con los acuerdos."**³³

En su recurso de apelación, Consolidated plantea que cumplieron con el requisito del comunicado, por escrito, y que el término de treinta (30) días constituyó un término razonable para la evaluación y corrección. De igual forma, señalan que Prestige aceptó la cancelación, sin solicitar un término adicional para contestar la

³⁰ *Íd.* (Énfasis suplido)

³¹ *Íd.* (Énfasis suplido)

³² Apéndice, pág. 948.

³³ Apéndice, pág. 950 (Énfasis suplido).

carta, y que, para la cancelación de los contratos, no se requería ningún otro proceso o formalidad más allá de lo que establecían las cláusulas de contratación. Alegan, además, que los contratos se cancelaron mediante Asamblea, y aunque la minuta de esta indicaba que era en relación con el Contrato de Servicio y Administración, al ser un solo contrato, cancelaba toda relación contractual con Prestige. No le asiste la razón.

Surge diáfananamente del texto de la Cláusula II de los contratos que se requiere una previa notificación, por escrito, de la inconformidad del servicio, para conceder un término razonable a Prestige a evaluar y corregir los mismos. El término de treinta (30) días, que hace mención la notificación de Consolidated el 30 de septiembre de 2013, se refiere a los treinta (30) días cuando será efectiva la cancelación de los contratos: No es un término probatorio que se le concedió a Prestige para mejorar sus servicios.

Los testimonios en juicio, además, demuestran que Consolidated tenía pleno conocimiento de que la notificación no se había realizado.

En su testimonio, el CPA Díaz Martínez, tesorero de la Junta de Consolidated, reconoció que fuera de sus correos electrónicos no conocía que la Junta hubiese realizado una notificación con la condición para cancelar el contrato.³⁴ Con relación a sus quejas, testificó que le notificó las mismas al vicepresidente de la Junta de Directores de Consolidated, el Sr. Vázquez Rosa, y desconocía si este las discutió más allá con la Junta, particularmente con el presidente y la secretaria.³⁵

Similarmente, el Sr. Vázquez Rosa testificó que no había visto una notificación a Prestige dándoles un tiempo razonable para corregir las deficiencias en sus servicios, indicando que este nunca

³⁴ Apéndice, págs. 1347-48.

³⁵ Apéndice, págs. 1363-64.

la realizó tampoco.³⁶ Testificó, además, que las únicas quejas documentadas con relación a los servicios prestados por Prestige eran de parte del CPA Díaz Martínez, ya que las que recibió de la secretaria, la Sra. Marti, fueron verbales.³⁷

El último testigo, el Sr. Artau Gómez, reconoció que la carta de cancelación de 30 de septiembre de 2013, no mencionó en que consistió el desempeño ineficiente de Prestige, ni que se les hubiese enviado carta o comunicación alguna indicando en qué consistía la inconformidad con los servicios, concediéndoles un término razonable para la evaluación y corrección.³⁸ A su vez, éste aclaró que nunca fue la intención de la Junta de Directores cancelar el contrato, debido a que Prestige acababa de llegar, pero que: “Fueron tantos y tantos los problemas, que por eso fue que se canceló, no fue por otra razón”.³⁹

Al incorporar los hechos con la Ley de Condominios, para que se pudiese relevar a Prestige como Agente Administrador, debía mediar justa causa para que la Junta de Directores de Consolidated tomase dicha acción, que incluiría el desempeño negligente o culposo de éste en sus funciones, y el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente.⁴⁰ Fuera de las quejas esbozadas por el CPA Díaz Martínez en sus correos electrónicos, las cuales fueron corregidas, no se demostró una deficiencia que mostrase justa causa para relevar a Prestige como Agente Administrador. Por lo tanto, el fundamento en la cual descansa la carta de cancelación de 30 de septiembre de 2013, conforme las disposiciones de la Ley de Condominios, es errado.

Adicionalmente, el foro de instancia no erró cuando señaló que, además de no existir notificación alguna conforme lo pactado en los

³⁶ Apéndice, págs. 1415-17.

³⁷ Apéndice, pág. 1420.

³⁸ Apéndice, págs. 1441-42

³⁹ Apéndice, págs. 1446-47.

⁴⁰ Art. 38D, 31 LPRA § 1293b-4.

contratos, carecían de la formalidad de notificación que se espera, pues no estaban suscritos por el presidente o la secretaria de la Junta de Directores.

Conforme la Ley de Condominios, el Sr. Artau Gómez, como presidente de la Junta de Directores, representa al Consejo de Titulares, en juicio y fuera de él, en los asuntos que les afecten; y la secretaria, la Sra. Martí, todas las demás funciones y atribuciones que le sean asignadas, por Reglamento o por el Consejo de Titulares. Las comunicaciones del tesorero, el CPA Díaz Martínez, fueron enviadas *motu proprio* por este último, sin mediar instrucción alguna de parte del presidente⁴¹ ni el vicepresidente⁴². De la transcripción del juicio surge que no se presentó prueba documentada alguna de que la Sra. Martí, a cargo de supervisar las labores de Prestige, o algún condómine se quejara de los servicios de Prestige. Por ende, concurrimos con el TPI en que dichas quejas carecen de la formalidad adecuada requerida para la notificación, según se acordó en los contratos.

El foro de instancia tampoco erró en destacar que la subsiguiente ratificación, el 4 de diciembre de 2013, sobre la cancelación del Contrato de Servicio y Administración, no tuvo el efecto de subsanar retroactivamente el incumplimiento de Consolidated con el requisito de notificación previa por escrito y la oportunidad de corrección, según se estipularon los contratos.⁴³ La última oración de la Cláusula IX de los contratos, respectivamente, es clara: sólo se podrá cancelar el contrato por voto de Asamblea, so pena de que Consolidated acepta el pago por la totalidad del contrato, hasta la

⁴¹ Apéndice, págs. 1444-47.

⁴² Apéndice, pág. 1416.

⁴³ Es menester señalar que la referida ratificación, por parte del Consejo de Titulares de Consolidated, se realizó más de dos (2) meses luego de la cancelación de los contratos, donde se relevó a Prestige como Agente Administrador. El Art. 38D de la Ley de Condominios, en particular el inciso (k), impone a la Junta de Directores un término de treinta (30) días para informarle al Consejo de Titulares sobre el relevo del Agente Administrador, con el fin que éste actúe según estime conveniente. 31 LPRA § 1293b-4. En el presente caso, Consolidated incumplió con dicha disposición.

fecha de terminación del contrato, de incumplirse con este requisito.⁴⁴ El TPI no abusó de su discreción en dicho señalamiento.

c. Honorarios

Por último, luego de un análisis ponderado del caso, concluimos que el TPI actuó correctamente al imponer a los apelantes honorarios por temeridad. Cabe señalar que el foro de instancia fundamentó detalladamente las razones por las cuales emitió dicha determinación. En específico, destacó que el caso fue uno que debió haberse resuelto sin la necesidad de un extenso trámite judicial, al Consolidated tener conocimiento de la inexistencia de la notificación por escrito, según requerían los contratos, para sus respectivas cancelaciones. Señaló que Consolidated intentó utilizar los correos enviados por el CPA Díaz Martínez en sustitución de la notificación, lo cual no subsanó la omisión. Indicó que aun cuando se pudiesen considerar para fines de discusión que constituyeron una notificación adecuada, no se les proveyó a Prestige el tiempo adecuado para corregir, según requerían los contratos. Conforme el expediente del caso, concurrimos con las observaciones del foro de instancia.

El término de treinta (30) días de la carta de cancelación de 30 de septiembre de 2013, como se mencionó anteriormente, no fue un término probatorio: Se le informó a Prestige que transcurrido dicho término (es decir, el 30 de octubre de 2013), los contratos estarían cancelados.⁴⁵ Esto es aún más evidente en la carta de 7 de octubre de 2013, enviada a Prestige por la Sra. Marti, en su capacidad de secretaria de la Junta de Directores de Consolidated, indicándoles que dicha Junta había llegado a un acuerdo para prescindir los servicios.⁴⁶ En otras palabras, Consolidated conocía

⁴⁴ Véase nota 26.

⁴⁵ Apéndice, pág. 024.

⁴⁶ Apéndice, pág. 025.

de la deficiencia en la notificación desde hace más de doce años, y decidió obstinadamente intentar probar su omisión con prueba que no tenía.

En ausencia de abuso de discreción, no estamos en posición de revocar la determinación del foro de instancia. Por tanto, y no existiendo razón válida alguna para variar la determinación discrecional de temeridad tomada por el TPI, este Tribunal resuelve que procedía la cuantía impuesta a los apelantes en concepto de honorarios de abogado.

Por lo anteriormente expuesto, concluimos que el foro primario actuó correctamente al declarar Ha Lugar la demanda en cuanto a Prestige, denegar la solicitud de reconsideración por los apelantes, e imponerles a estos honorarios de abogado por temeridad. Por consiguiente, se confirma la *Sentencia* apelada y la notificación denegando la solicitud de reconsideración.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos que anteceden, los cuales se hacen formar parte de la presente sentencia, se confirman los dictámenes apelados.

Notifíquese.

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

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