

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 TRIBUNAL DE APELACIONES  
 REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA

<p>JUNTA DE RESIDENTES URB. RINCÓN ESPAÑOL</p> <p style="text-align: center;">Demandante – Apelada</p> <p style="text-align: center;">V.</p> <p style="text-align: center;">GERALDA CRUZ MELÉNDEZ</p> <p style="text-align: center;">EDWIN MARTÍNEZ</p> <p style="text-align: center;">HÉCTOR PAGÁN MALDONADO</p> <p style="text-align: center;">ROGER FRÍAS BERRÍOS</p> <p style="text-align: center;">FERNANDO SOSA</p> <p style="text-align: center;">VIVIAN RODRÍGUEZ</p> <p style="text-align: center;">Demandados - Apelantes</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>JUNTA DE RESIDENTES URB. RINCÓN ESPAÑOL</p> <p style="text-align: center;">Demandante – Apelada</p> <p style="text-align: center;">V.</p> <p style="text-align: center;">HUMBERTO J. LORA MERCEDES</p> <p style="text-align: center;">Demandado – Apelante</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>JUNTA DE RESIDENTES URB. RINCÓN ESPAÑOL</p> <p style="text-align: center;">Demandante – Apelada</p> <p style="text-align: center;">V.</p> <p style="text-align: center;">PERLA DE LA CRUZ SANTOS</p> <p style="text-align: center;">JOSÉ COLLAZO MAESTRE</p> <p style="text-align: center;">BELCKY CUEVAS AVILÉS</p> <p style="text-align: center;">LUIS SOLER FERNÁNDEZ</p>	<p style="text-align: center;">KLAN201900116</p> <p style="text-align: center;">Consolidado con</p> <p style="text-align: center;">KLAN201900118</p> <p style="text-align: center;">KLAN201900185</p> <p style="text-align: center;">KLAN201900193</p>	<p><i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina</p> <p>Caso Núm.:</p> <p>FECI201001253 FECI201001251 FECI201001266 FECI201001300 FECI201300903 FECI201001268</p> <p>Sobre: Cobro de Dinero</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p><i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina</p> <p>Caso Núm.:</p> <p>FECI201001265</p> <p>Sobre: Cobro de Dinero</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p><i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina</p> <p>Caso Núm.:</p> <p>FECI201001262 FECI201001258 FECI201001264 FECI201001261 FECI201001260 FECI201001257 FECI201001256 FECI201001259</p>
---	--	---

Número Identificador

SEN2019 \_\_\_\_\_

JENNY RIVERA COLÓN NILSA GRACIA SANTIAGO LAURA AHERÁN TORRES MIGUEL HERMIDIA DURÁN REYMOND SUÁREZ Demandados – Apelantes ----- JUNTA DE RESIDENTES URB. RINCÓN ESPAÑOL Demandante – Apelada V. IVONNE ANGULO RODRÍGUEZ Demandada – Apelante	FECI201100022  Sobre: Cobro de Dinero  ----- <i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina  Caso Núm.: FECI201001154  Sobre: Cobro de Dinero
---	--

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres; la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rivera Torres<sup>1</sup>

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2019.

Los demandados y apelantes de epígrafe, propietarios en la Urbanización Rincón Español, impugnan las respectivas sentencias que declararon *Con Lugar* las demandas en su contra, sobre cobro de dinero, al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil. En consecuencia, la parte demandante y apelada de todas las reclamaciones dinerarias, Junta de Residentes de la Urbanización Rincón Español, prevaleció en su causa de acción, la cual fue incoada para el cobro de cuotas de mantenimiento, en virtud de la Ley de Control de Acceso, *infra*.

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2019-049 emitida el 28 de febrero de 2019, se designó al Hon. Waldemar Rivera Torres en sustitución del Hon. Felipe Rivera Colón. Los casos consolidados se asignaron al Panel III el 28 de febrero de 2019.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, desestimamos por falta de jurisdicción los recursos con identificación alfanumérica **KLAN201900116** y **KLAN201900185**. En cuanto al dictamen recurrido en el recurso **KLAN201900118**, se acoge como *Certiorari*, aunque conserve la clasificación alfanumérica asignada por la Secretaría de este Tribunal, y denegamos, toda vez que carece de finalidad. Con relación a la apelación identificada alfanuméricamente como **KLAN201900193**, revocamos en todas sus partes.

Veamos el tracto fáctico y procesal relevante, seguido del derecho aplicable a la disposición de cada recurso.

### I.

Los casos de epígrafe se iniciaron con la presentación de sendas reclamaciones sobre cobro de dinero, al palio de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, por parte de la Junta de Residentes de la Urbanización Rincón Español (en adelante, JRRE), para el cobro de las cuotas de mantenimiento del control de acceso, alegadamente adeudadas por las partes demandadas.<sup>2</sup> La mayoría

---

<sup>2</sup> Apéndice KLAN201900116:

*Héctor Pagán Maldonado, Fulana de Tal y Sociedad Legal de Bienes Gananciales* (en adelante, SLBG) (FECI201001266), págs. 65-66.

*Geralda Cruz Meléndez, Fulano de Tal y SLBG* (FECI201001253), págs. 67-68.

*Edwin Martínez, María Martínez y SLBG* (FECI201001251), págs. 69-70.

*Roger Frías Berríos, Elisa M. Sánchez García y SLBG* (FECI201001300), págs. 71-74.

*Vivian Rodríguez, Javier A. Ortiz y SLBG* (FECI201001268), págs. 77-78.

Apéndice KLAN201900118:

*Humberto J. Lora Mercedes, Fulana de Tal y SLBG* (FECI201001265), págs. 39-42.

Apéndice KLAN201600185:

*Perla de la Cruz Santos, Fulano de Tal y SLBG* (FECI201001262), págs. 81-84.

*José Collazo Maestre, Fulana de Tal y SLBG* (FECI201001258), págs. 85-88.

*Belckys Cuevas Avilés, Fulano de Tal y SLBG* (FECI201001264), págs. 89-92.

*Luis Soler Fernández, Fulana de Tal y SLBG* (FECI201001261), págs. 93-95.

*Jenny Rivera Fulano de Tal y SLBG* (FECI201001260), págs. 98-100.

*Nilsa Gracia Santiago, Fulano de Tal y SLBG* (FECI201001257), págs. 101-104.

*Laura Aherán Torres, Fulano de Tal y SLBG* (FECI201001256), págs. 105-108.

*Miguel Hermida Durán, Fulana de Tal y SLBG* (FECI201001259), págs. 109-112.

*Reymond Suárez Román, Jane Doe y la SLBG* (FECI201100022), págs. 113-116.

Apéndice KLAN201900193:

*Ivonne Angulo or Ivone Angulo, Fulano de Tal y SLBG* (FECI201001154), págs. 33-34.

Cabe señalar que el 18 de marzo 1994 el Municipio de Trujillo Alto autorizó a la Urbanización Rincón Español la instalación del sistema de control de acceso, al

de los vecinos demandados instó sus respectivas alegaciones responsivas, en las que negaron la acreencia reclamada por la JRRE; y solicitó la desestimación de las causas.<sup>3</sup> Los casos se iniciaron sumariamente, pero por la naturaleza de sus contenciones fueron trasladados y dirimidos ante la Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia de Carolina mediante un procedimiento ordinario.<sup>4</sup> Un total de 26 casos, incluyendo los de casi todos los comparecientes, fue consolidado el 11 de septiembre de 2015, mediante una Resolución y Orden a esos efectos.<sup>5</sup> Únicamente el Caso Núm. FECI201300903,<sup>6</sup> *Junta de Residentes Urb. Rincón Español v. Fernando Sosa, Ileana Reyes y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales*, no fue consolidado con los demás en el dictamen interlocutorio antes mencionado, pero el juicio sí se celebró en conjunto.

Atendidos múltiples trámites, el 24 de mayo de 2018, la JRRE presentó una moción de desistimiento sin perjuicio,<sup>7</sup> a la que el 29 de mayo de 2018, los vecinos se opusieron. Éstos solicitaron que se dictara el desistimiento voluntario con perjuicio.<sup>8</sup> El 31 de mayo de 2018, el TPI emitió una escueta Orden que declaró *Con Lugar* la petición de la JRRE.<sup>9</sup>

No obstante, el 4 de junio siguiente, el TPI ordenó a la JRRE que se expresara en torno a la oposición presentada por los

---

palio de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA sec. 64 *et seq.*, conocida como Ley de Control de Acceso. Véase Apéndice KLAN201900116, págs. 140-144.

<sup>3</sup> Apéndice KLAN201900116, págs. 79-80, 81-83, 84-85, 86-88, 89-90. Apéndice KLAN201900118, págs. 36-37. Apéndice KLAN201900185, págs. 117-118, 119-120, 121-122, 123-124, 125-126, 127-130, 131-132, 133-134. Apéndice KLAN201900193, pág. 35. No surge del expediente alegación responsiva de Vivian Rodríguez ni Reymond Suárez.

<sup>4</sup> Las fechas de las Órdenes de Traslado fueron el 25 de octubre, 23 de noviembre, 6 de diciembre de 2010 y 5 de enero de 2011.

<sup>5</sup> Notificada el 25 de noviembre de 2015. Apéndice de KLAN201900118, págs. 31-35.

<sup>6</sup> Apéndice KLAN201900116, págs. 75-76.

<sup>7</sup> Apéndice KLAN201900118, págs. 29-30.

<sup>8</sup> El compareciente no incluyó este escrito judicial, véase los Autos Originales en los casos FECI201001265 y FECI201001154, éste último comprende los escritos judiciales originales.

<sup>9</sup> Apéndice KLAN201900118, págs. 27-28.

vecinos.<sup>10</sup> La representación legal de la JRRE solicitó una prórroga, que el TPI otorgó el 12 de junio de 2018, y que los demandados no refutaron.<sup>11</sup> En esas fechas, coincidió la renuncia (15 de junio de 2018) y la comparecencia (6 de agosto de 2018) de la representación legal de la JRRE.<sup>12</sup> Por tanto, pendiente la disposición final sobre el desistimiento voluntario, toda vez que la JRRE no había dado cumplimiento al último requerimiento, el 6 de agosto de 2018, el TPI notificó una Resolución.<sup>13</sup> En dicha determinación judicial, resumió varios eventos procesales y dispuso aceptar la renuncia y comparecencia de los letrados. Además, expresó que “[l]as partes deberán venir preparadas para Juicio en sus méritos”; y consignó el calendario de las vistas, con el fin de dirimir las controversias de los litigantes. En fin, el TPI nunca dictó una sentencia de desistimiento voluntario ni sus condiciones para finiquitar el pleito, conforme regulan las normas procesales.<sup>14</sup>

En relación con la prueba de la JRRE, cabe señalar que los demandados habían impugnado la legitimidad de la señora Iris Padilla Piazza, Presidenta de la Junta de Directores de la Urbanización Rincón Español, por ésta no ser propietaria de una vivienda en la comunidad.<sup>15</sup> En respuesta, el TPI notificó una Resolución<sup>16</sup> el 17 de diciembre de 2018, en la que aclaró que únicamente era de su competencia justipreciar la comparecencia de la señora Padilla Piazza como testigo de la parte demandante; y no si ésta podía o no ostentar el puesto en el cuerpo rector. Al respecto, entendió suficiente la acreditación de la JRRE, realizada mediante

---

<sup>10</sup> Apéndice KLAN201900118, pág. 26.

<sup>11</sup> Refiérase al Apéndice KLAN201900118, pág. 25 y Autos Originales en los casos FECI201001265 y FECI201001154.

<sup>12</sup> Autos Originales en los casos FECI201001265 y FECI201001154.

<sup>13</sup> KLAN201900118, págs. 17-24.

<sup>14</sup> Véase Regla 39.1 (b) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.1 (b).

<sup>15</sup> Véase, por ejemplo, Moción Sometiendo Anejos, Apéndice KLAN201900193, págs. 68-80; y Minuta de 19 de octubre de 2018, Apéndice KLAN201900193, págs. 81-83.

<sup>16</sup> Apéndice KLAN201900193, págs. 12-21.

una Resolución Corporativa,<sup>17</sup> suscrita el 19 de octubre de 2018, en la que se acotó, en lo pertinente, lo siguiente:

Se acuerda, por votación unánime de todos los miembros de la Junta Directiva, asignar a la Sra. Iris Padilla Piazza, residente de esta Urbanización, como representante de esta Junta Directiva en todas las demandas que tiene esta Junta en los Tribunales de Puerto Rico. Para ello **podrá hacer uso de todos los documentos en poder de la Junta, con los cuales queda autorizada a prestar testimonio bajo juramento en representación de la Junta Directiva, presentar prueba** y acompañar a los abogados contratados por la Junta. Esta autorización incluye cualquier caso ya sometido ante los Tribunales, así como también cualquier caso que se presente en un futuro.

(Énfasis nuestro).

Así las cosas, celebradas las vistas en su fondo los días 26 de octubre, 30 de noviembre y 7 de diciembre de 2018, el TPI determinó probados los siguientes hechos en común:

1. La señora Iris Padilla Piazza es la representante de la parte demandante. La parte demandante otorgó una resolución corporativa con fecha del 23 de octubre de 2018, delegándole a la señora Iris Padilla Piazza la autoridad necesaria para representar a la parte demandante en todos los procesos judiciales concernientes a este caso (Véase Resolución emitida el 14 de diciembre de 2018).
2. La comunidad El Rincón Español impulsó un procedimiento destinado a implantar un programa de control de acceso al amparo de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA sec. 64 *et seq.*
3. El proceso de implantación del control de acceso en la mencionada comunidad, y con la aprobación del municipio de Trujillo Alto, Puerto Rico.
4. La señora Iris Padilla Piazza declaró que la parte demandada nunca pagó las cuotas de mantenimiento aprobadas por la comunidad.
5. Iris Padilla Piazza declaró que las cuotas de mantenimiento fueron inicialmente establecidas por el monto de \$45.00 mensuales. Posteriormente fueron incrementadas a un monto de \$55.00

---

<sup>17</sup> Apéndice KLAN201900193, pág. 97.

Refiérase a los Autos Originales del caso FECI201001154 para la Moción en Cumplimiento de Orden de la JRRE de 23 de octubre de 2018; y al Apéndice KLAN201900193, págs. 85-91 para la correspondiente Moción Urgentísima y en Oposición a Moción en Cumplimiento de Orden, presentada al día siguiente.

mensuales. Iris Padilla Piazza declaró que desde el año 2009 se implantó unos cargos por demora por la cantidad de \$10.00, para aquellas personas que no pagaron las cuotas de mantenimiento dentro del término de su pago.

6. La señora Iris Padilla Piazza declaró que desde el año 2008 hasta el presente, la parte demandada adeuda la cantidad de \$[...].
7. La señora Iris Padilla Piazza declaró que la parte demandada [...] pactó un contrato escrito comprometiéndose a pagar la cuota de mantenimiento y consintiendo a la implantación del programa de control de acceso en la mencionada comunidad. El mencionado contrato escrito fue autenticado y admitido en evidencia con la objeción de la parte demandada.
8. La parte demandada aceptó que firmó la lista, autorizando así la implantación del control de acceso.
9. La parte demandada aceptó que no había hecho pagos en calidad de la cuota de mantenimiento alegada en este caso.
10. La parte demandada no presentó pruebas que establecieran que la deuda no era líquida y exigible.
11. La parte demandada no presentó pruebas que impugnaran la deuda alegada en la demanda de autos.
12. La parte demandada s[ó]lo se limitó a testificar que no estaba de acuerdo con la imposición de las cuotas de mantenimiento e (*sic*) autos.

Consiguientemente, decretó las siguientes sentencias, en contra de las partes demandadas:

- FECI201001253: Geralda Cruz Meléndez, \$7,995.00 al 15 de noviembre de 2018.<sup>18</sup>
- FECI201001251: Edwin Martínez, \$7,995.00 al 15 de noviembre de 2018.<sup>19</sup>
- FECI201001266: Héctor Pagán Maldonado, \$7,995.00 al 15 de noviembre de 2018.<sup>20</sup>
- FECI201001300: Roger Frías Berríos, \$7,700.00 al 26 de octubre de 2018.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 2 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900116, págs. 5-13.

<sup>19</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 2 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900116, págs. 15-23.

<sup>20</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 3 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900116, págs. 25-33.

<sup>21</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 3 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900116, págs. 35-43.

- FECI2013009033: Fernando Sosa, \$8,005.00 al 15 de noviembre de 2018.<sup>22</sup>
- FECI201001268: Vivian Rodríguez, \$7,940.00 al 26 de octubre de 2018.<sup>23</sup>
- FECI201001262: Perla de la Cruz Santos: \$7,995 al 15 de noviembre de 2018.<sup>24</sup>
- FECI201001258: José Collazo Maestre, \$7,995 al 15 de noviembre de 2018.<sup>25</sup>
- FECI201001264: Belckys Cuevas Avilés, \$7,537 al 30 de noviembre de 2018.<sup>26</sup>
- FECI201001261: Luis Soler Fernández, \$7,995 al 15 de noviembre de 2018.<sup>27</sup>
- FECI201001260: Jenny Rivera Colón, \$7,995 al 15 de noviembre de 2018.<sup>28</sup>
- FECI201001257: Nilsa Gracia Santiago, \$7,995 al 15 de noviembre de 2018.<sup>29</sup>
- FECI201001256: Laura Aherán Torres, \$7,995 al 15 de noviembre de 2018.<sup>30</sup>
- FECI201001259: Miguel Hermida Durán, \$7,995 al 15 de noviembre de 2018.<sup>31</sup>
- FECI201001266: Humberto J. Lora Mercedes, \$8,057.00 al 26 de octubre de 2018.<sup>32</sup>
- FECI201001154: Ivonne Angulo Rodríguez, \$7,995.00 al 15 de noviembre de 2018.<sup>33</sup>

Además, ordenó a los demandados a satisfacer un monto de \$250.00 en concepto de honorarios de abogados.

Conforme las precitadas determinaciones fácticas, la señora Padilla Piazza afirmó que las partes demandadas pactaron contratos escritos, mediante los cuales se obligaron al pago de las cuotas de

---

<sup>22</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 3 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900116, págs. 45-53.

<sup>23</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 3 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900116, págs. 55-63.

<sup>24</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 5-13.

<sup>25</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 14-22.

<sup>26</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 23-31.

<sup>27</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 32-40.

<sup>28</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 41-49.

<sup>29</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 50-58.

<sup>30</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 59-67.

<sup>31</sup> Emitida el 15 de enero de 2019 y notificada 23 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900185, págs. 68-76.

<sup>32</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 2 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900118, págs. 3-10.

<sup>33</sup> Emitida el 28 de diciembre de 2018 y notificada 2 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900193, págs. 1-11.



mantenimiento del acceso controlado. Igualmente, el TPI apostilló que dichos contratos fueron autenticados y admitidos en evidencia. Asimismo, consignó en las sentencias que los demandados aceptaron que suscribieron una lista, mediante la cual autorizaron el control de acceso. Por tanto, coligió el TPI que los propietarios estaban compelidos al pago de las cuotas conforme la Sección 11 de la Ley de Control de Acceso, *infra*.

De otro lado, el 21 de diciembre de 2018, el TPI celebró por separado el juicio de la reclamación contra el señor Reymond Suárez Román, en el Caso Núm. FECI201100022. Durante el proceso, a través de una Minuta-Resolución,<sup>34</sup> el TPI desestimó la demanda en contra de éste y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales “por no haber sido emplazados adecuadamente”. Declaró *Con Lugar* la demanda en contra de la señora Sara Otero Olivo. El dictamen, no obstante, omitió consignar la cuantía adeudada.<sup>35</sup>

Inconformes, diecisiete demandados acudieron oportunamente ante nos mediante cuatro apelaciones. El 5 de marzo de 2019 dispusimos mediante una Resolución la consolidación de los recursos. Luego, ordenamos al TPI que elevara los expedientes. Asimismo, concedimos la prórroga solicitada por la JRRE, que presentó su alegato en oposición el 19 de marzo de 2019.

---

<sup>34</sup> El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, “si un tribunal dicta una resolución, pero ésta verdaderamente pone fin a la controversia entre las partes, la resolución referida constituye una sentencia final de la cual puede interponerse un recurso de apelación. *Banco Santander v. Fajardo Farms Corp.*, 141 DPR 237, 244 (1996).

<sup>35</sup> Transcrita el 4 de enero de 2019 y notificada el día 25 siguiente. Apéndice KLAN201900185, págs. 77-79. Se desprende de los Autos Originales que el señor Suárez Román solicitó reconsideración el 21 de diciembre de 2018, previo a la notificación de la Minuta-Resolución, y la misma fue declarada *No Ha Lugar* el 25 de enero de 2019, con notificación de 13 de febrero de 2019. El foro sentenciador expresó:

Es menester señalar que en el presente expediente nunca se emitió y/o notificó sentencia disponiendo archivo por desistimiento. En un momento se declaró *Ha Lugar* [l]a solicitud de desistimiento, notificada como [O]rden dándose controversia si era con o sin perjuicio, siguiendo nueva representación legal del demandante y solicitando que se celebrase la vista en su mérito. El Tribunal dispuso celebrar vista, véase la Resolución de 31 de julio de 2018.

Para la Resolución a la que se menciona, refiérase al Apéndice KLAN2019201900118, págs. 17-24.

Con el beneficio de la postura de los litigantes y los Autos Originales, estamos en posición de resolver.

## II.

El 1 de febrero de 2019, en un solo recurso, identificado como **KLAN201900116**, apelaron sus respectivas sentencias GERALDA Cruz Meléndez, Edwin Martínez, Héctor Pagán Maldonado, Roger Frías Berríos, Fernando Sosa y Vivian Rodríguez. Éstos señalaron los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al continuar los procedimientos luego de declarar Con Lugar la moción de desistimiento voluntario, sin perjuicio, que radicara la parte demandante, advenir final y firme y emitir las sentencias aquí apeladas, sin jurisdicción para ello.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir sentencia ordenando a los apelantes al pago de cuota de control de acceso a base de una lista (alterada) firmada para un censo realizado entre los residentes previo a la inauguración del control de acceso a la Urbanización Rincón Español de Trujillo Alto.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir sentencia tomando una lista de firmas como un contrato escrito entre las partes sin cumplir con los requisitos y solemnidades del derecho de contratos del Código Civil de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia en la apreciación de la prueba al ordenar el pago de cuota de mantenimiento del control de acceso a los apelantes haciendo determinaciones contrarias a la prueba desfilada.

De igual forma, el 22 de febrero de 2019, a través de una sola apelación, **KLAN201900185**, impugnaron sus respectivas sentencias Perla de la Cruz Santos, José Collazo Maestre, Belckys Cuevas Avilés, Luis Soler Fernández, Jenny Rivera Colón, Nilsa Gracia Santiago, Laura Aherán Torres, Miguel Hermida Durán y Reymond Suárez Román. A continuación, los errores que expusieron:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar la moción de reconsideración a la determinación de continuar los procedimientos, luego de declarar Con Lugar la moción de desistimiento voluntario, sin perjuicio, de la parte demandante, advenir final y firme,

dictar sentencias sin jurisdicción y sin haber emplazado a las partes de los casos.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir sentencia ordenando a los apelantes al pago de cuotas de control de acceso, a base de una lista (alterada), firmada para un censo realizado entre los residentes, previo a la inauguración del control de acceso a la Urbanización Rincón Español de Trujillo Alto.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir sentencia tomando una lista de firmas como un contrato escrito entre las partes, sin cumplir con los requisitos y solemnidades del derecho de contratos del Código Civil de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia en la apreciación de la prueba al ordenar el pago de cuotas de mantenimiento del control de acceso a los apelantes haciendo determinaciones contrarias a la prueba desfilada.

#### **A.**

Es norma asentada que “[l]as cuestiones de jurisdicción por ser privilegiadas deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. *Pagán v. Alcalde Mun. Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997).

Reiteradamente nuestra jurisprudencia ha dictado que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, estando obligados a verificar la existencia de la misma, *motu proprio*, sin necesidad de un señalamiento previo de alguna de las partes en el litigio. *Carattini v. Collazo Systems Analysis, Inc.*, 158 DPR 345 (2003); *Juliá, et. al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357 (2001).

La falta de jurisdicción de un tribunal no es susceptible de ser subsanada, por lo que el tribunal carece de discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007); *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663 (2005).

Por consiguiente, si un tribunal, luego de realizado el análisis, entiende que no tiene jurisdicción sobre un recurso, sólo tiene autoridad para así declararlo. De hacer dicha determinación sobre carencia de jurisdicción, el tribunal debe desestimar la reclamación

ante sí, sin entrar en sus méritos. Lo anterior, basado en la premisa de que, si un tribunal dicta sentencia sin tener jurisdicción, su decreto será jurídicamente inexistente o *ultra vires*. *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445,447 (2012).

Por último, la marcha ordenada y efectiva de los procedimientos judiciales es un imperativo de nuestro ordenamiento jurídico. Como axioma de ese principio, es norma conocida por toda la profesión legal en Puerto Rico que el incumplimiento con las reglas de los tribunales apelativos impide la revisión judicial. En ese sentido, las normas que rigen el perfeccionamiento de todos los recursos apelativos deben observarse rigurosamente. *Soto v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, 91 (2013).

Para proteger estas normas de Derecho Procesal Apelativo, nuestro más Alto Foro ha expresado que: “todo abogado tiene la obligación y el deber de cumplir a cabalidad y con rigurosidad, con los requisitos dispuestos en las leyes y los reglamentos respecto el perfeccionamiento de los recursos apelativos presentados. Los abogados deben ‘demostrar celo, cuidado y diligencia en la tramitación de todos los asuntos judiciales’. No puede quedar al arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias deben acatarse y cuáles no. Las partes, o el foro apelativo, no pueden ‘soslayar injustificadamente el cumplimiento del reglamento del tribunal de apelaciones’ ”. *Morán v. Marti*, 165 DPR 356, 363-364 (2005).

Cónsono con lo anterior, la Regla 83 (B) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, expone como sigue:

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

(1) que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;

[...]

(C) El Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto

discrecional por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (B)(C).

**B.**

Como tribunal apelativo, en primer lugar, estamos obligados a examinar si tenemos jurisdicción para atender los recursos presentados ante nuestra consideración. Luego del examen de los respectivos expedientes en las apelaciones KLAN201900116 y KLAN201900185, debemos concluir que carecemos de jurisdicción para intervenir. Veamos.

Es sabido que la Regla 38 de las de Procedimiento Civil provee el mecanismo para que los tribunales ordenen la consolidación de aquellos casos que comprendan cuestiones comunes de hechos o de derecho.<sup>36</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 38.1. Mediante dicho trámite procesal, se aspira a la obtención de soluciones justas, rápidas y económicas de los procedimientos. *Hosp. San Fco., Inc. v. Sria. de Salud*, 144 DPR 586, 592 (1997). De igual forma, se evita la probabilidad de que surjan determinaciones incompatibles en pleitos relacionados. *Vives Vázquez v. E.L.A.*, 142 DPR 117, 125 (1996).

Ahora bien, es pertinente aclarar que, aun cuando dos o más casos estén consolidados, ninguno de ellos pierde su individualidad. Esto es, la independencia de cada caso se mantiene inalterada, toda vez que la consolidación meramente opera como un asunto procesal, en el manejo de casos. Por ende, en caso de inconformidad con el dictamen, las partes tienen a su haber el derecho a recurrir en

---

<sup>36</sup> La Regla 38.1 de las de Procedimiento Civil establece:

Consolidación. Cuando estén pendientes ante el tribunal pleitos que comprendan cuestiones comunes de hechos o de derecho, el tribunal podrá ordenar la celebración de una sola vista o juicio de cualquiera o de todas las cuestiones litigiosas comprendidas en dichos pleitos, podrá ordenar que todos los pleitos sean consolidados y podrá dictar, a este respecto, aquellas órdenes que eviten gastos o dilaciones innecesarias.

32 LPRA Ap. V, R. 38.1.

apelación. No obstante, cada recurso presentado tiene la obligación de satisfacer los aranceles requeridos por ley.

A esos efectos, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, que en su Regla 2<sup>37</sup> dispone como fin el ofrecer acceso fácil, económico y efectivo al foro y a promover la efectiva, rápida y uniforme adjudicación de los casos, regula la presentación de apelaciones conjuntas y la consolidación de apelaciones en la Regla 17. Reza la referida norma:

Si dos o más personas tuvieran derecho a apelar **una sentencia** y sus derechos fueren tales que la acumulación fuere factible, podrán presentar un escrito de apelación conjunto y podrán comparecer subsiguientemente como una sola parte apelante. Las apelaciones de **una sentencia** podrán ser consolidadas por orden del Tribunal de Apelaciones, expedida por iniciativa propia, a solicitud de parte o por estipulación de quienes sean partes en distintas apelaciones.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 17. (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, la Regla 80.1 del mismo cuerpo reglamentario expone que “[l]os recursos sobre **una sentencia, orden o resolución** podrán ser consolidados por Orden del Tribunal de Apelaciones expedida por iniciativa propia o a solicitud de parte”. (Énfasis nuestro). 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 80.1.

En *M-Care Compounding et al. v. Departamento de Salud*, el Tribunal Supremo explicó la precitada Regla 17:

La Regla 17, *supra*, presenta dos mecanismos disponibles en los casos civiles: la presentación de apelaciones conjuntas y la consolidación de apelaciones. Las **apelaciones conjuntas** requieren el cumplimiento de **tres requisitos esenciales**: (1) que hayan (*sic*) dos o más personas que tengan derecho a apelar; (2) **lo que se pretende apelar es una misma sentencia**; y (3) que la acumulación procedería de acuerdo a los derechos de las partes. Respecto al primer requisito, cada una de las personas que estén interesadas en presentar una apelación conjunta tiene que poseer el derecho a apelar individualmente. **El segundo requisito requiere que el derecho a la apelación surja de una misma sentencia. No permite a las partes acumular en un recurso, las apelaciones de más de un dictamen.** Y finalmente, el tercer requisito establece que las partes tienen que poseer

---

<sup>37</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 2.

derechos acumulables. Es decir, sus posiciones no pueden colocarlas en posturas antagónicas o incompatibles entre ellas mismas. Una vez se cumple con lo establecido en la Regla 17, entonces, las personas interesadas podrán someter un solo escrito de apelación y comparecer como la parte apelante.

Lo fundamental en el proceso de apelaciones conjuntas reside en que no está supeditado a la autorización del tribunal. Por ende, al ser una acción sujeta a la sola voluntad de las partes, se limita a la observancia estricta de los tres criterios mencionados. Ello, promueve el acceso al foro apelativo y hace menos oneroso el proceso. Además, con el cumplimiento de los tres criterios el tribunal tiene la garantía de que con la apelación conjunta se atiendan controversias sobre una misma sentencia y derechos e intereses acumulables.

Por su parte, el mecanismo de **consolidación** requiere: (1) **que se hayan presentado dos o más apelaciones sobre una sentencia**, y (2) que el Tribunal de Apelaciones emita una orden al respecto. La Regla 17, *supra*, establece, además, que dicha orden puede expedirse: a iniciativa del Tribunal, cuando alguna de las partes lo solicita, o si así lo estipulan aquellos que sean partes en las distintas apelaciones. Contrario a las apelaciones conjuntas, la consolidación requiere la autorización del tribunal. Es el tribunal el que determinará si la consolidación procede.

Respecto al mecanismo de consolidación, hemos expresado anteriormente que **un tribunal debe analizar si de acuerdo a las circunstancias particulares del caso la consolidación promueve la buena administración de la justicia, la aceleración en la resolución de disputas y la reducción en los costos de la litigación**. Además, el tribunal debe evaluar “si la consolidación tiende a evitar resultados incompatibles entre las distintas disputas que presenten cuestiones similares de hecho o de derecho”. **El tribunal tomará en cuenta todas estas consideraciones porque a diferencia de las apelaciones conjuntas, las consolidaciones no están limitadas a apelaciones sobre una misma sentencia. Por consiguiente, el tribunal es el que está en mejor posición para determinar cuáles casos necesitan ser consolidados.**

*M-Care Compounding et al. v. Departamento de Salud*, 186 DPR 159, 171-172 (2012). (Énfasis nuestro).

### C.

Conforme reseñáramos antes, en 2015, el TPI consolidó unas 26 demandas por cobro de dinero, ya que la parte demandante, JRRE, y la causa de acción, cuotas de mantenimiento del control de acceso, eran las mismas. Los casos de los comparecientes, salvo el

del señor Fernando Sosa, estaban contenidos en la Resolución-Orden de Consolidación. De los Autos Originales se desprende que muchos de los casos se dirimieron indistintamente en las mismas vistas. Como explicáramos antes, la consolidación es una cuestión procesal que no altera la individualidad de los casos.

Al evaluar las apelaciones ante nuestra consideración, identificadas como **KLAN201900116** y **KLAN201900185**, nos percatamos que éstas consisten de la impugnación colectiva de un total de seis y nueve dictámenes, respectivamente, pronunciados en casos independientes. No obstante, únicamente se satisfizo el pago de aranceles ascendentes a \$102.00, lo que equivale a una sola apelación, en cada uno de los casos indicados, aunque se apelaba de varias sentencias en un mismo expediente.

Es norma reiterada que “[l]a parte que somete un escrito de apelación o *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones viene obligada a pagar los derechos arancelarios correspondientes. De lo contrario, conforme dispone el Código de Enjuiciamiento Civil,<sup>38</sup> el documento se reputará nulo y se tendrá por no presentado”. *Silva Barreto v. Tejada Martell*, 199 DPR 311, 316 (2017). (Citas suprimidas). Nuestra última instancia judicial ha hecho valer repetidamente el mandato estatutario de que es nulo e ineficaz un escrito judicial de apelación presentado sin los sellos de rentas internas que la ley ordena cancelar, dentro del término para ello. Con ello, se persigue evitar la evasión tributaria que defrauda el fisco. *M-Care Compounding et al. v. Departamento de Salud*, *supra*, pág. 176.

---

<sup>38</sup> La Sección 6 de la Ley Núm. 17 de 11 de marzo de 1915, según enmendada, 32 LPRC sec. 1481 (2017), intitulada “Documentos serán nulos si no tienen sellos” dispone en su parte pertinente:

Todo y cada uno de los documentos o escritos que requieran el pago de derechos para su presentación ante el tribunal serán nulos y sin valor y no se admitirán como prueba en juicio a menos que dicho pago esté debidamente evidenciado. . .”.

La Sección 7 dispone para el trámite requerido a aquellas personas que no pueden pagar los derechos arancelarios. 32 LPRC sec. 1482.



De igual modo, las partes deben observar rigurosamente los requisitos reglamentarios para el perfeccionamiento de los recursos ante este Tribunal de Apelaciones. Como se sabe, la inobservancia de las exigencias dispuestas en nuestro Reglamento es causa para desestimar aquellos recursos que incumplen con sus disposiciones. Estas reglas no son un mero ritualismo, sino que tienen el fin de ordenar y dar estabilidad a nuestro sistema de derecho. El Tribunal Supremo ha afirmado que ya es tiempo que la profesión legal se haya familiarizado con las reglas y normas pertinentes; y que la flexibilización de éstas socava la uniformidad que se pretende establecer. *Codesi, Inc. v. Mun. de Canóvanas*, 150 DPR 586, 590 (2000).

Por consiguiente, al aplicar la norma y la doctrina antes citada a los recursos **KLAN201900116** y **LLAN201900185**, concluimos que no cumplen con la Regla 17 de nuestro Reglamento, sobre apelaciones conjuntas y consolidaciones. No procedía la presentación en una sola apelación la impugnación de sentencias de casos distintos y contra diferentes partes, prestando el arancel correspondiente a un solo caso. En estos recursos, aun transcurrido el término jurisdiccional para su perfeccionamiento, el cual se extiende entre el 2 al 25 de febrero de 2019, los comparecientes no satisficieron las deficiencias arancelarias. Es forzoso colegir que este proceder nos priva de jurisdicción. Nuestro ordenamiento impide que las partes acumulen *motu proprio* en un solo recurso las apelaciones de más de un dictamen, ya que esa determinación corresponde al tribunal revisor. Si las partes demandadas apelantes pretendían impugnar las respectivas sentencias condenatorias, tenían que presentar los recursos por separado, con el pago de los aranceles correspondientes, y solicitar su consolidación a esta curia. La manera de presentación de los recursos no corresponde a las

normas que gobiernan las apelaciones conjuntas, por no tratarse de una sola sentencia; ni a las de consolidación, debido a la insuficiencia de aranceles. Por el contrario, los casos **KLAN201900116** y **KLAN201900185** se presentaron como específicamente proscriben la ley y reglamentación aplicables, al acumular las apelaciones de varias sentencias, contra diferentes partes, en casos diferentes, en un solo recurso, sin la prestación de sus aranceles.

Por tanto, en vista de lo anterior, los recursos **KLAN201900116** y **KLAN201900185** adolecen de nulidad y, en consecuencia, lo único que procede es su desestimación por falta de jurisdicción.

### III.

De otro lado, el 1 de febrero de 2019, en la apelación identificada como **KLAN201900118**, el señor Humberto J. Lora Mercedes impugnó la sentencia en su contra y esbozó estos errores:

Erró el TPI al declarar Con Lugar la demanda, a pesar de que no existía una relación obligacional, toda vez que el demandado nunca suscribió un contrato escrito para el establecimiento de las cuotas de mantenimiento y al determinar que la autorización para establecer el sistema de control de acceso constituyese un contrato escrito, conforme lo exige la Ley 21.

Erró el TPI al celebrar la vista en su f[on]do, toda vez que carecía de jurisdicción al existir una orden final y firme decretando el desistimiento voluntario de la parte demandante en ese sentido la sentencia dictada es nula.

#### A.

La Regla 42.1 de las de Procedimiento Civil define lo que constituye una sentencia y dispone, en lo aquí pertinente, como sigue:

El término “sentencia” incluye cualquier determinación del Tribunal de Primera Instancia que resuelva finalmente la cuestión litigiosa de la cual pueda apelarse. El término “resolución” incluye cualquier dictamen que pone fin a un incidente dentro del proceso judicial.

32 LPRA Ap. V, R. 42.1

Es decir, una sentencia es final y definitiva “cuando resuelve el caso en sus méritos y termina el litigio entre todas las partes, en tal forma que no queda pendiente nada más que la ejecución de la sentencia”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 155 (2011).

Es notable que existe una diferencia conceptual categórica entre una “resolución” y una “sentencia”. Ninguna de las dos constituye un término genérico dentro del cual pueda entenderse comprendida la otra específicamente. Una resolución pone fin a un incidente dentro del proceso judicial, mientras una sentencia pone fin a la controversia entre las partes mediante una adjudicación final. *U.S. Fire Insurance Co. v. A.E.E.*, 151 DPR 962, 967 (2000).

Ahora bien, la labor de clasificar un dictamen como resolución o sentencia resulta un tanto más compleja en aquellos casos que entrañan reclamaciones o partes múltiples. A veces dentro de un procedimiento de esta naturaleza se hace innecesario esperar a resolver todas las reclamaciones y el tribunal puede dictar sentencia parcial sobre una u otra de las reclamaciones, sin necesidad de esperar a que esté en condiciones de dictar sentencia sobre todas las reclamaciones. (Citas omitidas). *Id.*

Cónsono con lo anterior, la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil establece el mecanismo procesal que tienen a su disposición los tribunales en este tipo de caso para dictar sentencia. En lo atinente al caso, la referida regla dispone lo siguiente:

**Cuando un pleito comprenda [...] partes múltiples, el tribunal podrá dictar sentencia final en cuanto a una o más de las reclamaciones o partes sin disponer de la totalidad del pleito, siempre que concluya expresamente que no existe razón para posponer dictar sentencia sobre tales reclamaciones hasta la resolución total del pleito, y siempre que ordene expresamente que se registre sentencia.**

**Cuando se haga la referida conclusión y orden expresa, la sentencia parcial dictada será final para todos los fines en cuanto a las reclamaciones o los derechos y las obligaciones en ella adjudicada,** y una vez sea registrada y se archive en autos copia de su notificación, comenzarán a transcurrir en lo que a ella respecta los términos dispuestos en las Reglas 43.1, 47, 48 y 52.2.

32 LPRA Ap. V, R. 42.3. (Énfasis nuestro).

En otras palabras, para que se entienda que un tribunal ha dictado una sentencia parcial final, según la Regla 42.3, *supra*, ésta debe concluir expresamente que no existe razón para posponer el dictamen de una sentencia sobre la reclamación y tiene que haber ordenado expresamente que esta se registre y archive la sentencia. *Johnson & Johnson v. Mun. de San Juan*, 172 DPR 840, 849 (2007). Ausentes ambos requisitos, cualquier orden o forma de decisión que adjudique menos de la totalidad de las partes, no finaliza el pleito y se entiende que se trata de una resolución interlocutoria. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 95 (2008).

## B.

El *Certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). A tal fin, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. **No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia** cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso

irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. [...]

32 LPRA Ap. V, R. 52.1. (Énfasis Nuestro).

Según se desprende de la citada Regla, este foro apelativo intermedio podrá revisar órdenes interlocutorias discrecionalmente, cuando se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia o que revistan interés público, o en aquellas circunstancias en las que revisar el dictamen evitaría un irremediable fracaso de la justicia, entre otras contadas excepciones.

Ahora bien, como ocurre en todas las instancias en que se confiere discreción judicial, ésta no se da en el vacío. Por consiguiente, en el caso de un recurso de *Certiorari* ante este Foro Apelativo, la Regla 40 de nuestro Reglamento expone siete instancias que el tribunal tomará en consideración al determinar la expedición de un auto de *Certiorari*. Éstos son:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Sin embargo, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, pág. 560 (Lexis-Nexis 2001); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 n. 15 (2005). De las pautas antes transcritas “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la *corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada*”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

### C.

Surge de los Autos Originales, que la JRRE incoó la demanda el 16 de marzo de 2009, en contra del señor *Humberto Lora, Fulana de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos*. Mientras aún conservaba la identificación alfanumérica del procedimiento sumario, FECI200900308, el 14 de abril de 2010, la Hon. Sylvia Calero Cerezo ordenó la sustitución de *Fulana de Tal* por el de Felícita Ayala Díaz. Según se desprende del propio epígrafe de la Minuta de la vista celebrada, la orden fue cumplida.<sup>39</sup> En el documento judicial se consigna que ambos demandados indicaron estar casados para enero de 2008 y que no habían abonado pagos a la deuda imputada. Al final, el TPI citó en corte abierta a los demandados; entre éstos al señor Humberto José Lora Mercedes y su esposa, la señora Felícita Ayala Díaz.

No obstante, al advenir el caso al procedimiento ordinario, FECI201001265, basta una somera revisión de los Autos Originales, para notar la patente falta de uniformidad de los epígrafes durante el extenso proceso judicial. Es decir, en lo que respecta a estos demandados, indistintamente, el caso se identificó con los nombres

---

<sup>39</sup> Véase Minuta de 14 de abril de 2010, en los Autos Originales.

del señor Lora Mercedes y la señora Ayala Díaz; con el nombre del señor Lora Mercedes unido a un “y otros” o incluso a “Fulana de Tal”; o se consignó solamente con el nombre del señor Lora Mercedes. Esto, aun cuando del expediente del TPI surge palmariamente que la señora Ayala Díaz continuaba siendo parte del pleito; e incluso, llegó a comparecer a los procedimientos.<sup>40</sup> Al cabo del tiempo, en 2015, cuando una veintena de casos se consolidó, el epígrafe correspondiente al caso FECI201001265 se limitó a nombrar al señor Lora Mercedes como demandado.

Luego de un examen de los Autos Originales de este caso, hemos reparado que el mismo no comprende un pronunciamiento de desestimación o desistimiento en contra de la señora Ayala Díaz ni de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales, quienes figuran como partes del prolijo litigio. No obstante lo anterior, la sentencia apelada únicamente condena al señor Lora Mercedes al pago de la alegada acreencia. Por lo tanto, el dictamen impugnado en realidad debería tratarse, en principio, de una sentencia parcial. Sin embargo, la determinación judicial omite la consignación que mandata la Regla 42.3, *supra*, sobre que “no existe razón para posponer dictar sentencia” y la orden expresa de su registro que imparte finalidad parcial. Es decir, si la intención del TPI era disponer de la totalidad de las reclamaciones ante su consideración, así debió consignarlo expresamente en la parte dispositiva de su sentencia e incluir a las partes omitidas. Si correspondía a un dictamen parcial, era menester cumplir con la precitada regla procesal. La omisión de las partes demandadas, señora Ayala Díaz y la SLBG, tiene el efecto de mantener pendiente de adjudicación la reclamación en contra de

---

<sup>40</sup> Véase, a modo de ejemplo, las Minutas de 5 de mayo de 2010 y 13 de diciembre de 2012, cuando la representación legal comparece a nombre de los demandados de epígrafe, en el que consta el nombre de la señora Ayala Díaz y la SLBG. De otro lado, tan reciente como la Minuta de 1 de noviembre de 2017, la propia señora Ayala Díaz compareció a los procedimientos.

éstas. En rigor, pues, estamos ante una resolución interlocutoria, ya que no se dispone totalmente de la controversia. Además, este dictamen interlocutorio sólo puede ser impugnado mediante un auto discrecional de *certiorari*.

Al examinar el recurso a la luz de la Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*—que en lo concerniente provee para atender aquellos asuntos interlocutorios revisables mediante *Certiorari*— determinamos que no cumple con ninguna de sus instancias ni criterios. Las contenciones esbozadas sólo podrán ser incoadas mediante un recurso de apelación, una vez se emita una sentencia que cumpla con la finalidad requerida por nuestro ordenamiento procesal.

En este caso, corresponde acoger el recurso como un *Certiorari*, y denegarlo, toda vez que no tiene finalidad.

#### IV.

Por último, el 25 de febrero de 2019, mediante un recurso apelativo independiente, **KLAN201900193**,<sup>41</sup> la señora Ivonne Angulo Rodríguez refutó el dictamen condenatorio e imputó la comisión de estos errores:<sup>42</sup>

Erró el TPI al permitir el testimonio de la Sra. Iris Padilla y al darle validez a las actuaciones hechas por ella como miembro de la Junta de Residentes de la Urbanización Rincón Español de Trujillo Alto y sus actuaciones como presidenta de la misma.

Erró el TPI al decidir que la Sra. Ivonne Angulo Rodríguez pactó un contrato escrito comprometiéndose a pagar la cuota de mantenimiento y consintiendo la implantación del programa de control de acceso en la mencionada comunidad.

---

<sup>41</sup> El 16 de enero de 2019, la apelante presentó una solicitud de reconsideración y determinaciones de hechos y conclusiones adicionales, que el TPI decretó No Ha Lugar, lo que notificó el 28 de enero de 2019. Apéndice KLAN201900193, págs. 24-31; 32.

<sup>42</sup> En la reclamación original, la JRRE demandó a la apelante, a *Fulano de Tal* y a la SLBG compuesta por ambos. No obstante, conforme la “Sentencia Parcial de Archivo por Desistimiento”, dictada el 14 de julio de 2010 y notificada el día 21 siguiente, el TPI dio por desistida la acción en contra de *Fulano de Tal* y la SLBG. Autos Originales del caso FECI201001154, antes identificado como FECI2009-00307.



La señora Angulo Rodríguez alega que, en atención al Reglamento de la Urbanización, la testigo de la parte demandante, la señora Iris Padilla Piazza, está impedida de representar a la JRRE, toda vez que no es titular de un inmueble en la comunidad, sino su esposo, ni es una arrendataria autorizada.<sup>43</sup> Con relación a la Resolución Corporativa, mediante la cual se autorizó a la señora Padilla Piazza a prestar testimonio y disponer de todos los documentos en posesión de la JRRE, la apelante arguye que ningún cuerpo rector tiene potestad para anular las disposiciones reglamentarias. El TPI había atendido esta contención previo al juicio. Hizo una distinción entre la función de la señora Padilla Piazza como miembro de la JRRE, para lo cual no tenía competencia, *vis a vis* su rol como testigo autorizada por el organismo, con personal y propio conocimiento de los hechos.

De otro lado, la señora Angulo Rodríguez aduce que nunca se obligó mediante contrato escrito al pago de las cuotas del mantenimiento del control de acceso. Dice que la parte demandante no presentó contrato alguno que evidenciara tal pacto, sino que la JRRE sólo ofreció como prueba una lista firmada por la apelante en fecha incierta. Niega el peso y la naturaleza obligacional de dicho documento. Añade que la lista “no es suficiente en derecho y va contra la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987 y la jurisprudencia aplicable que emana de los casos [*Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 DPR 181 (1994)] y el más reciente caso de [*Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*, 199 DPR 32 (2017)].<sup>44</sup> A tales efectos, afirma que el TPI erró al condenar a la señora Angulo Rodríguez a pagar \$7,995.00 en cuotas de mantenimiento.

---

<sup>43</sup> Véase Apéndice KLAN201900193, págs. 70-72, particularmente, el Artículo III, Inciso (2).

<sup>44</sup> Apelación, pág. 17.

Por su parte, la parte apelada sostiene que procede confirmar la sentencia, pues la testigo Padilla Piazza fue autorizada a testificar en nombre de la JRRE. Sobre la naturaleza obligacional de la lista, aunque todos los recursos esbozaron el mismo señalamiento de error, la JRRE se limita a plantear que “la Apelante se comprometió por escrito a adoptar el acceso controlado, que se presentó el documento escrito con la firma de [la] Apelante (documento en original), que fue admitido en evidencia...”.<sup>45</sup> Arguye que la Ley 21 “establece que los que no firmaron y ahora cambian de parecer y quieren pasar a hacerlo [deben consentir] por contrato escrito”.<sup>46</sup> Acotó que ésa no era la circunstancia en este caso, pues desde el principio se aceptó pagar.

**A.**

La Ley de Control de Acceso, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA sec. 64 *et seq.* (Ley 21), provee un mecanismo para la obtención de un permiso o autorización con el propósito de establecer el control del tráfico de vehículos de motor en las calles de urbanizaciones o comunidades residenciales. El fin perseguido de la Asamblea Legislativa fue brindarle a la ciudadanía otro instrumento para poder combatir la criminalidad. *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*, 199 DPR 32, 39-40 (2017); *Caquías v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 DPR 181, 186 (1994). Entre los requisitos del estatuto, se encuentra la exigencia de que la comunidad interesada se estructure como un “consejo, junta o asociación de residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro”. 23 LPRA sec. 64a (a).

---

<sup>45</sup> Alegato en oposición, pág. 4.

<sup>46</sup> Alegato en oposición, pág. 6.

En cuanto a la solicitud del permiso, la Sección 3<sup>47</sup> de la Ley 21 dispone que el consentimiento de al menos tres cuartas partes de los titulares deberá **constar expresamente por escrito bajo la firma de cada propietario**. *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc., supra*, pág. 40. Reza como sigue la referida disposición:

Que la solicitud de autorización para controlar el acceso o los accesos a la urbanización, calle o comunidad sea adoptada por lo menos por tres cuartas 3/4 partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. **La participación de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y deberá constar por escrito bajo la firma de cada uno de ellos. Una autorización para solicitar el permiso para controlar el acceso o accesos a la urbanización, calle o comunidad prestada voluntariamente por un propietario mayor de edad y en representación de una vivienda obligará al propietario a cumplir con lo dispuesto en la sec. 64d-3 de este título y estará en pleno efecto y vigor mientras no se emita un documento escrito que claramente revoque la autorización prestada con fecha anterior.** Una revocación de autorización para solicitar el permiso para controlar el acceso o accesos a la urbanización, calle o comunidad será válida únicamente si se presenta en cualquier momento hasta la fecha de celebración de la primera vista pública. Luego de esta fecha aplicará lo dispuesto en la sec. 64d-3 de este título. **Aquellas personas que favorezcan la implantación del sistema deberán hacerlo expresamente y por escrito en el momento en que se lleve a cabo la gestión para obtener de los propietarios las autorizaciones necesarias para solicitar el permiso de control de acceso.**

23 LPRA sec. 64a (c). (Énfasis nuestro).

La Ley 21 requiere un apoyo de los vecinos de setenta y cinco por ciento o más para que se pueda gestionar el control del acceso. Esto, a base de la participación de un propietario por vivienda y siempre que preste su anuencia por escrito. Mientras se notifique en o antes de la celebración de la primera vista pública, dicho consentimiento es revocable. En su defecto, aplicará con todo su vigor la obligación de pagar la cuota de mantenimiento.

---

<sup>47</sup> Renumerada por virtud de la Ley 179-2016.

La Ley 21 establece también la facultad para establecer y cobrar cuotas de mantenimiento, mediante las cuales la junta de residentes pueda financiar y sostener el sistema de control de acceso. A esos fines, la Sección 11<sup>48</sup> estatuye, en lo pertinente, lo siguiente:

(a) **El consejo, junta o asociación de residentes está facultada para imponer una cuota para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso,** incluyendo los salarios o jornales del personal contratado. Asimismo, está facultada para cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial.

**La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:**

(1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la sec. 64d-1 de este título.

(2) **Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.**

(3) Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas. Incluso, dicha obligación recaerá sobre toda aquella persona que no sea propietario adquirente pero que advenga titular de la propiedad o comunero mediante una participación alícuota en común proindiviso, sin limitarse a los herederos o legatarios. Estas personas tendrán las mismas responsabilidades del pago de las cuotas de mantenimiento de propiedad desde el momento que advengan titular o comunero, como si fueran propietario adquirente.

[...]

23 LPRA sec. 64d-3 (a). (Énfasis nuestro).

Por su parte, la Sección 16<sup>49</sup> de la Ley 21 establece que los propietarios que no autorizaron expresamente y por escrito el establecimiento del sistema de control de acceso no están obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de ese sistema, excepto en aquellos casos en que se

---

<sup>48</sup> *Id.*

<sup>49</sup> *Id.*

comprometan a esos pagos mediante un contrato escrito. 23 LPRA sec. 64g; *Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales*, Reglamento Núm. 3843, secs. 10.01-10.02 (Reglamento de Planificación Núm. 20). Ahora bien, a aquellos vecinos que no consintieron el sistema y, por lo tanto, no están obligados a contribuir con el pago de cuotas, se les debe garantizar el acceso al área sujeta al control de acceso en igualdad de condiciones, incluyendo la participación con voz y voto en las asambleas generales de la asociación de residentes, sea o no miembro de dicho organismo. *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc., supra*, pág. 41.

**B.**

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales y en nuestro ordenamiento, constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí. *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2001). Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Artículo 1044 Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Como es sabido, 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. Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371.

En Puerto Rico impera el principio de la libertad de contratación. Así lo dispone el Artículo 1207 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3372, el cual establece que 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. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 724 (2001). No obstante, su validez y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de una de las partes. Artículo 1208 Código Civil,

31 LPRA sec. 3373. *Unisys Puerto Rico, Inc. v. Ramallo Brother Printing Inc.*, 128 DPR 842, 852 (1991).

El Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391, establece tres (3) requisitos para la existencia de un contrato, estos son: (1) objeto cierto que sea materia del contrato, (2) causa de la obligación y (3) consentimiento de los contratantes. En general, los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez. Artículo 1230 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3451. Por ende, los contratos verbales tienen tanta validez como los escritos. *Vila & Hnos., Inc. v. Owens Ill. de P.R.*, 117 DPR 825 (1986).

Ahora bien, **en nuestro ordenamiento jurídico “hay instancias en que se ha encontrado oportuno establecer algún requisito de forma sin el cual el contrato sería inexistente**. Tal ha sido el caso de aquellas ocasiones en que la Rama Legislativa establece como requisito esencial del contrato que se haga constar por escrito”. *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*, 199 DPR 32, 46 (2017). Ése es el caso, por ejemplo, de la contratación gubernamental. Asimismo, el legislador ha estatuido que el consentimiento al sistema de control de acceso, que obliga por ley al propietario al pago de cuotas, también tiene que constar por escrito. Al respecto, el Tribunal Supremo ha expresado:

En *Caquías v. Asoc. Res. Mansiones de Río Piedras*, 134 DPR 181 (1994), este Tribunal tuvo la oportunidad de aclarar algunos aspectos sobre los derechos y obligaciones de ciertos propietarios que no habían autorizado un sistema de control de acceso en su urbanización. A tono con las disposiciones de la Ley de Control de Acceso y el Reglamento de Planificación Núm. 20, determinamos que no podía obligarse al pago de cuotas de mantenimiento del sistema de control de acceso a unos residentes que no suscribieron el contrato a esos efectos. Específicamente, **concluimos que los opositores del sistema no estaban obligados a pagar las cuotas de mantenimiento porque ninguno de ellos había firmado el contrato de mantenimiento mediante el cual los demás titulares**

**se comprometieron a sufragar los gastos de operación del régimen. Más aún, reconocimos que suscribir una autorización para que la asociación de residentes realizara gestiones para limitar la entrada y salida de personas extrañas a su comunidad no constituía el contrato escrito exigido por la ley.** Así, aunque en *Caquías, supra*, no estaba ante nuestra consideración determinar la posibilidad de que los titulares pudieran comprometerse al pago de las cuotas de mantenimiento a través de otro medio que no fuera un contrato escrito, *sub silentio*, reconocimos que así se debía hacer constar al asumirse tal obligación.

*Alonso Piñero v. UNDARE, Inc., supra*, págs. 48-49. (Énfasis nuestro).

### C.

En el presente caso, el TPI esbozó las siguientes determinaciones fácticas:

[...]

7. **La señora Iris Padilla Piazza declaró que la parte demandada Ivonne Angulo Rodríguez pactó un contrato escrito comprometiéndose a pagar la cuota de mantenimiento y consintiendo a la implantación del programa de control de acceso en la mencionada comunidad. El mencionado contrato escrito fue autenticado y admitido en evidencia con la objeción de la parte demandada.**
8. **La parte demandada aceptó que firmó la lista, autorizando así la implantación del control de acceso.**
9. La parte demandada aceptó que no había hecho pagos en calidad de la cuota de mantenimiento alegada en este caso.
10. La parte demandada no presentó pruebas que establecieran que la deuda no era líquida y exigible.
11. La parte demandada no presentó pruebas que impugnaran la deuda alegada en la demanda de autos.
12. La parte demandada sólo se limitó a testificar que no estaba de acuerdo con la imposición de las cuotas de mantenimiento e (*sic*) autos.

(Énfasis nuestro).

Como cuestión de umbral, debemos destacar que, conforme los enunciados antes citados, el TPI parece referirse a dos tipos de documentos distintos. Primero, un contrato escrito mediante el cual

la señora Angulo Rodríguez consintió el sistema de control de acceso y se obligó a pagar las cuotas de mantenimiento para sostenerlo; el cual fue autenticado y admitido en evidencia. Segundo, una lista, también firmada por la apelante, a través de la cual la apelante autorizó la implantación del referido sistema.

Sin embargo, al evaluar la prueba documental admitida que albergan los Autos Originales de este caso, encontramos que, además de una Certificación al 15 de noviembre de 2018, provista por la JRRE y que consigna una deuda ascendente a \$7,995.00, únicamente la parte apelada ofreció y se admitió como evidencia una lista, que efectivamente fue firmada por la señora Angulo Rodríguez. Es sobre la referida lista que recae exclusivamente el consentimiento de la obligación pecuniaria. Consiguientemente, es menester resolver si el dicho documento cumple o no con las exigencias del ordenamiento jurídico, de manera que obligue a la señora Angulo Rodríguez a satisfacer la acreencia certificada. Conforme la Certificación de Deuda, la suma dineraria comenzó a acumularse a partir del año 2008.

Tal como se desprende de la Ley 21, la Asamblea Legislativa estableció que la comunidad que interese obtener un permiso de control de acceso, tiene que estar “debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado” como un “**consejo, junta o asociación de residentes**”, con personalidad jurídica. 23 LPRA sec. 64a (a). De igual modo, estatuyó el mandato para que el consentimiento del propietario que favorece la implantación del sistema sea prestado “**expresamente y por escrito en el momento en que se lleve a cabo la gestión...**”. 23 LPRA sec. 64a (c). Dispone la Ley 21 que los propietarios que “**autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado**”, están obligados al pago de las cuotas de mantenimiento. 23 LPRA sec. 64d-3.



La anuencia escrita es un requisito de forma contractual, que sujeta la existencia de la obligación misma. De hecho, debido a la patente obligatoriedad de la forma escrita de este tipo de acuerdo, hemos podido prescindir de la transcripción de la prueba oral para la adjudicación de la apelación. Esto es, los testimonios vertidos son menos relevantes; ya que lo crucial para revisar la corrección o error de la sentencia impugnada es constatar que la parte demandante haya satisfecho la carga de la prueba como le corresponde, mediante el ofrecimiento de evidencia documental suficiente que obligue a la apelante al pago de la acreencia reclamada. Para ello, la JRRE, a través de su testigo, la señora Padilla Piazza, contaba a su haber con todos los documentos en posesión del organismo con el fin demostrar el derecho a cobrar la alegada deuda. Lo dicho surge de manera prístina de la Resolución Corporativa, que autoriza la intervención de la testigo en el pleito.

No obstante, a diferencia de lo que parece sugerir la séptima determinación de hecho, de la prueba documental comprendida en los Autos Originales surge que lo que la señora Angulo Rodríguez firmó y fue suministrado como evidencia para demostrar la obligación de su deuda fue una lista, no un contrato. Ante la pregunta de si el mismo es suficiente para establecer una obligación contractual, debemos responder en la negativa. Nos explicamos.

La lista realizada en computadoras está encabezada por “Residentes de Urb. Rincón Español”. En la parte superior del documento se establece una premisa que reza de esta forma: “Estoy de acuerdo al control de acceso”, lo que se podía responder con un *sí* o un *no*. A dicho enunciado le sigue una tabla de seis columnas intituladas con *Nombre*, *Dirección*, *Teléfono*, *SÍ*, *NO* y *Firma*. En lo que nos compete, en la columna bajo el nombre de *Dirección* está anotado a manuscrito “Calle-3”. En el renglón número trece, a

manuscrito también, consta el nombre de la apelante, “Ivonne Angulo”; seguido del número de su residencia; su número de teléfono; una “x” bajo la columna del SÍ, la columna del *NO* está en blanco; y al final, aparece la firma de la apelante.

Como se muestra, de la lista (Exhibit 1), presumiblemente incompleta, pues sugiere la existencia de más residentes, no surge que sea una actuación *bona fide* de la JRRE como cuerpo rector, quien era el organismo legitimado para solicitar y obtener el permiso, ya que no la menciona, sino que se limita a nombrar sólo a los *Residentes*. El documento, además, no contiene ninguna alusión expresa a la solicitud de autorización del permiso y mucho menos, alude a la obligación del pago de la cuota de mantenimiento. Tampoco esboza información alguna acerca de cómo se implantaría o se ha implantado el control de acceso, del que, al menos, pudiera estimarse el monto de la cuota a pagar. Aún más, la lista ni siquiera cuenta con una fecha cierta.

En fin, es nuestro criterio que la lista no cumple con la solemnidad del contrato escrito que requiere la Ley 21 y su jurisprudencia interpretativa. Carece de unos elementos sencillos, pero esenciales que sólo de haberse consignado, entonces, podría considerarse la firma de la apelante como un consentimiento válido a pagar la cuota, cuyo fin es sostener el sistema de control de acceso. De la firma de la señora Angulo Rodríguez en la lista apenas puede colegirse que, en algún momento indefinido, estuvo “de acuerdo al control de acceso”, mas es insuficiente para atarla al pago de la cuota de mantenimiento.

En nuestra jurisdicción, la doctrina general contractual establece que los contratos sólo obligan a las partes que los otorgan. Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. Si bien los contratos se perfeccionan por el consentimiento, y desde entonces obligan al cumplimiento de lo acordado y sus

consecuencias, para que exista una anuencia contractual tienen que concurrir el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa, así como la causa que constituyen el contrato mismo. Arts. 1210 y 1214 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC secs. 3375 y 3401. El consentimiento, un requisito indispensable para que nazca el contrato, es la acción de permitir algo, de dar aquiescencia o aprobación a algo. En este caso, ¿a qué se consintió? Hay ausencia total de los datos mínimos sobre la implantación del sistema ni se conoce si la firma coincidió temporalmente con el momento de las gestiones del permiso. Validar la lista como un acuerdo contractual sería equivalente a consentir un contrato en blanco. Por lo tanto, entendemos que la firma no constituye la aceptación del sistema de control de acceso, según implantado, ni la adopción del compromiso a pagar las cuotas de mantenimiento.

Como se ha dicho, la Ley 21 estatuye que el consentimiento del propietario que avala el sistema sea consignado por escrito. El ordenamiento exige que al prestar el consentimiento concurra la oferta, es decir, al menos una descripción somera de la propuesta del control de acceso y una mención de la obligación dineraria. El Tribunal Supremo ha reiterado que, cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, no debemos menospreciar su texto so pretexto de cumplir con su espíritu. Art. 14 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 14. Por tanto, la conclusión forzosa es que la firma de la apelante en la lista no constituye el consentimiento expreso escrito, exigido por ley y que compele al pago de cuotas de mantenimiento. Somos de la opinión que la referida lista muestra la acogida o rechazo de una treintena de vecinos al control de acceso. Pero el documento no puede concebirse como uno de índole contractual, para establecer una obligación de envergadura pecuniaria, que ni siquiera menciona. Incluso, el Alto Foro ha comentado que la mera

suscripción de una autorización para que la asociación de residentes realice las gestiones conducentes para controlar el acceso a sus comunidades no constituye el contrato que la Ley 21 exige.

*Alonso Piñero v. UNDARE, Inc., supra*, pág. 49.

Resolvemos, pues, que la lista no comprende el consentimiento expreso y escrito de la señora Angulo Rodríguez, requerido en la Ley 21 para exigirle el pago de la cuota de mantenimiento. En consecuencia, procede revocar la sentencia apelada y desestimar la demanda incoada por cobro de dinero. De conformidad con lo anterior, resulta innecesario discutir el primer error señalado.

**V.**

Por los fundamentos antes expuestos, los recursos con identificación alfanumérica **KLAN201900116** y **KLAN201900185** se desestiman por falta de jurisdicción, debido a que no se perfeccionaron, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias y la jurisprudencia aplicable.

El recurso **KLAN201900118** se acoge como *Certiorari* y se deniega la expedición del auto porque el dictamen no tiene finalidad.

La apelación identificada alfanuméricamente como **KLAN201900193**, se revoca y se desestima la demanda.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La jueza Fraticelli Torres disiente en la parte II sobre los recursos KLAN201900116 y KLAN201900185, por entender que procedía dar a las partes afectadas la oportunidad de pagar los aranceles correspondientes y proseguir la atención de los casos de manera consolidada.

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