

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

JUNTA DE RESIDENTES
URB. RINCÓN ESPAÑOL

Apelado

v.

HUMBERTO JOSÉ LORA
MERCEDES, FELÍCITA
AYALA DÍAZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN201900663

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Civil núm.:
F ECI201001265

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de agosto de 2019.

Comparece ante este tribunal apelativo el Sr. Humberto José Lora Mercedes y su esposa, la Sra. Felícita Ayala Díaz y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante el matrimonio Lora-Ayala o los apelantes) solicitando nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (el TPI), el 28 de diciembre de 2018, enmendada *Nunc Pro Tunc* el 16 de mayo de 2019 en cumplimiento con lo ordenado en el caso KLAN201900118. La *Sentencia Nunc Pro Tunc* se archivó en autos el 17 de mayo de 2019.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

I.

El caso de epígrafe dio inicio con la presentación de una demanda sobre cobro de dinero, al palio de la Regla 60 de las de

Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, por la Junta de Residentes de la Urbanización Rincón Español (en adelante la JRRE o la parte apelada), para el cobro de las cuotas de mantenimiento del control de acceso, alegadamente adeudadas por el matrimonio Lora-Ayala. El 26 de octubre de 2018 se celebró el juicio en su fondo. Aquilatada la prueba presentada, el TPI dictó la Sentencia el 28 de diciembre de 2018 declarando *Con Lugar* la demanda presentada y ordenó el pago de \$8,057 por cuotas de mantenimiento del control de acceso y \$250 en honorarios de abogado y costas.

Inconforme con dicho dictamen, el matrimonio Lora-Ayala compareció ante este foro apelativo mediante el recurso de apelación KLAN201900118 el cual se consolidó con los recursos KLAN201900116, KLAN201900185 y el KLAN201900193. En cuanto al dictamen recurrido, en el caso KLAN201900118 se acogió como un recurso de *Certiorari* por no contener el lenguaje requerido por la Regla 42.3 de Procedimiento Civil. Además, en el dictamen recurrido no se dispuso totalmente del pleito ante la omisión de las partes demandadas, señora Ayala Díaz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales. Por tanto, el 28 de marzo de 2019 entonces el Panel de la Región Judicial de Carolina dictó la Sentencia disponiendo de todos los recursos y en relación con el KLAN201900118 denegó su expedición al carecer de finalidad.¹

El 16 de mayo de 2019 el TPI dictó la *Sentencia Nunc Pro Tunc* declarando con lugar la demanda y condenando al matrimonio Lora-Ayala al pago de \$8,057 por las cuotas de mantenimiento del control de acceso y \$250 en honorarios de abogado y costas.

¹ En relación con el KLAN201900118, el 17 de mayo de 2019 el señor Lora Mercedes presentó un recurso de *Certiorari* ante el Tribunal Supremo (CC-2019-0364). El 14 de junio de 2019 el Tribunal Supremo dictó una *Resolución* declarándolo No Ha Lugar.

Aun inconforme, el matrimonio Lora-Ayala acudió ante este foro intermedio mediante el recurso de epígrafe planteando los siguientes 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 [FONDO], 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.

El 22 de julio de 2019 la parte apelada presentó su *Oposición a Recurso de Apelación*. Estando perfeccionado el recurso, procedemos a disponer del mismo.

II.

La Ley de Control de Acceso, Ley núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA sec. 64 *et seq.* (en adelante la 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); *Caquíás 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).

En cuanto a la solicitud del permiso, la Sección 3 de la Ley 21² 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, a la pág. 40. La referida disposición, 23 LPRA sec. 64a (c), establece lo siguiente:

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.** (Énfasis nuestro).

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. En lo aquí pertinente, la Sección 11 estatuye en su inciso (a) (2),³ 23 LPRA sec. 64d-3 (a)(2), que los propietarios obligados al pago son los que “autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.”

Por su parte, la Sección 16 de la Ley 21,⁴ 23 LPRA sec. 64g, establece que los propietarios **que no autorizaron expresamente y**

² Renumerada por virtud de la Ley 179-2016.

³ *Íd.*

⁴ *Íd.*

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 comprometan a esos pagos **mediante un contrato escrito**. Véase, además, *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, a la pág. 41.

De otra parte, 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 a 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 concurran 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). Así ha sido dispuesto por el legislador con relación al consentimiento para establecer el sistema de control de acceso que obliga por ley al propietario al pago de cuotas, el cual tiene que constar por escrito. Al respecto, el Tribunal Supremo en *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*, supra, a las págs. 48-49, expresó lo siguiente:

En *Caquíás 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 *Caquíás*, 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.** (Énfasis nuestro)

III.

En el primer error los apelantes señalan que el TPI erró al declarar que existía una relación obligacional a pesar de que el matrimonio Lora-Ayala nunca suscribió un contrato por escrito.

Previo a atender dicho error, es importante consignar que tan reciente como el 6 de agosto de 2019, el Tribunal Supremo resolvió *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc. v. Carlos Weber y su esposa Abigail Marrero Pérez*, 2019 TSPR 137, en el cual atiende una controversia relacionada con la Ley núm. 21 y la Ley 22-1992 que enmendó varios artículos de la Ley núm. 21. En la Ley 22-1992 se instituyó el proceso especial de ratificación para urbanizaciones o comunidades cuyos propietarios compraron inmuebles antes de la aprobación de la Ley núm. 21 bajo la creencia de que el desarrollador había obtenido autorización para establecer un sistema de control de acceso.⁵ En cuanto a los errores levantados en el recurso de apelación, el Tribunal Supremo no atendió el segundo error donde se impugna “el cuestionario firmado por la demandada Marrero para autorizar el control de acceso” por no ser “suficiente para obligar a los esposos Weber-Marrero al pago de los gastos del mantenimiento del control de acceso”.⁶ Resolvió que dicho planteamiento fue levantado por primera vez ante el Tribunal de

⁵ *Íd.*, a las págs. 20-21.

⁶ *Íd.*, a la pág. 10.

Apelaciones al contestar el recurso, por lo que dicho tribunal estaba impedido de atender el mismo ante la norma de que solo pueden ser atendidas asuntos que estuvieron ante la consideración del foro de primera instancia.⁷ Por tanto, la determinación del Tribunal Supremo no atiende la controversia que tenemos ante nuestra consideración en el presente recurso, a saber, si la autorización que dio el señor Lora Mercedes es suficiente para obligar al matrimonio Lora-Ayala al pago de las cuotas de mantenimiento. Por ende, a continuación, consideramos el error señalado.

Por otra parte, los apelantes argumentaron que presentaron el recurso que nos ocupa para salvaguardar el término jurisdiccional, ya que al momento de su presentación el Tribunal Supremo no había resuelto el recurso de *certiorari* presentado el 17 de mayo de 2019.⁸ Por ello entendemos necesario aclarar que la presentación del recurso de *certiorari* no suspende ni paraliza los procedimientos ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal de Primera Instancia, a menos que el Tribunal Supremo así lo ordene. Regla 20(J)(1) del Reglamento del Tribunal Supremo, *In re: Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico*, 183 DPR 386 (2011). Ello responde a que el expedir o no el auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del foro apelativo. Así pues, es por dicha incertidumbre que la mera presentación del recurso no paraliza los procedimientos ante los foros inferiores. *Mun. Rincón v. Velázquez Muñiz*, 192 DPR 989 (2015). De lo anterior se desprende que, ante la presentación de un recurso de *certiorari* en el Tribunal Supremo, es necesario que dicho foro emita una orden en auxilio de su jurisdicción para suspender o paralizar los procedimientos ante los foros inferiores. Por lo tanto, poseemos jurisdicción para atender

⁷ *Íd.*, a la pág. 23.

⁸ Véase nota al calce núm. 1.

el presente recurso, así como el TPI poseía jurisdicción para emitir la Sentencia *Nunc Pro Tunc* aquí apelada.

En cuanto al error señalado, de la Sentencia apelada surge que el TPI en sus determinaciones de hechos precisó que:⁹

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.

La parte demandada aceptó que firmó la lista, autorizando así la implantación del control de acceso.

Al evaluar la prueba documental admitida en el juicio e incluida en el apéndice, encontramos que únicamente se admitió una **lista**, firmada por residentes incluyendo al señor Lora Mercedes, como evidencia de la obligación del pago de las cuotas de mantenimiento del control de acceso. Con relación a la cuantía adeudada, se aceptó en evidencia un documento intitulado *Certificación de Deuda* en el cual se indicó que la suma debida comenzó a acumularse a partir del 2008 y a octubre de 2018 ascendía a \$8,057.¹⁰

Así, nos corresponde resolver si el contenido incluido en la referida lista resulta suficiente para establecer una obligación contractual que cumpla cabalmente con las exigencias del ordenamiento jurídico precedente para obligar al matrimonio Lora-Ayala a satisfacer la deuda reclamada. Adelantamos que, acorde con los preceptos previamente mencionados, la lista no satisfizo los criterios legales y normativos para catalogarse como el documento por escrito que exige la Ley 21 y su jurisprudencia interpretativa. Nos explicamos.

⁹ Véase Apéndice del Recurso, Determinaciones de Hechos números 7 y 8, pág. 5.

¹⁰ Véase Apéndice del Recurso, pág. 21.

A continuación detallamos una descripción del documento. La lista se intitula *Residentes de Urb. Rincón Español*. En la parte superior se lee la siguiente proposición: *Estoy de acuerdo al control de acceso*, a la cual se responde en encasillados disponibles como S[Í] o NO. Debajo del enunciado le sigue una tabla de seis columnas intituladas con *Nombre, Dirección, Teléfono, S[Í], NO y Firma*. Respecto a la información que consta en la lista sobre la parte apelante surge de la siguiente manera: en la columna designada *Nombre* solo consta el nombre del apelante “Humberto Lora”; en el apartado *Dirección* está anotado a manuscrito “3 B 27A”; seguido se se indicó un número de teléfono; en el espacio del S[Í] hay una “x”; la columna del *NO* está en blanco; y al final, aparece su firma.

La Sra. Iris Padilla Piazza, representante de la JRRE, presentó la lista la cual no fue impugnada su autenticidad, ni el contenido escrito a manuscrito, ya que según determinó el TPI la parte demandada (apelante) aceptó que la firmó. El foro primario también resolvió que los apelantes no habían realizado pagos para satisfacer cuotas de mantenimiento del control de acceso debido a que no estaban conformes con la imposición del cobro.

En la Ley 21, antes citada, claramente se establece que el consentimiento del propietario que favorece la implantación del sistema de control de acceso tiene que ser prestado **expresamente y por escrito en el momento en que se lleve a cabo la gestión.**¹¹ Como indicamos, la Ley 21 dispone que los propietarios que **autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado,** son los que están obligados al pago de las cuotas de mantenimiento.¹² Por tanto, **la anuencia escrita es un requisito de forma contractual que sujeta la existencia de la obligación misma.** En este sentido, resultaba imprescindible que la

¹¹ 23 LPRA sec. 64a (c).

¹² 23 LPRA sec. 64d-3.

JRRE cumpliera con la carga probatoria principalmente documental para demostrar inequívocamente la responsabilidad de los apelantes con el pago de las cuotas de mantenimiento del control de acceso. Por ello, colegimos que aun cuando no se presentó la transcripción de la prueba oral para revisar la corrección o error de la sentencia impugnada, podemos prescindir de la misma debido a que nos corresponde determinar, más allá de testimonios, si a la JRRE le asiste el derecho para reclamar la deuda conforme a los documentos que alega los faculta a ello.

Se hace importante destacar que el TPI en las determinaciones de hechos impugnadas establece que entre las partes existió un contrato escrito que faculta a la JRRE a reclamar la deuda. Conforme hemos descrito, la información que se solicitaba en los encasillados de la lista, así como la que constaba escrita a manuscrito en las diferentes columnas de la misma, no permiten refrendar el perfeccionamiento de un contrato vinculante de donde emanen los acuerdos bilaterales para que la JRRE pudiese proceder con el cobro del pago de la cuota de mantenimiento. Como expresó un panel hermano en el KLAN201900193, la lista no constituye una actuación *bona fide* de la JRRE como cuerpo rector. Indicó, además, que:¹³

El documento, además, no contiene 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

¹³ Advertimos que una sentencia dictada por un panel de este Tribunal de Apelaciones es vinculante para las partes en la controversia resuelta. Es decir, no establece precedente ni crea estado de derecho. No obstante, mediante el dictamen se resolvió la misma controversia referente al alcance legal de la **lista** lo cual pudo el TPI tomar conocimiento judicial y resolver conforme a ello. Recordemos que las sentencias y resoluciones de este foro revisor tienen carácter persuasivo para apoyar un argumento legal en la decisión de otros casos donde se atiendan asuntos de igual naturaleza por los foros de primera instancia. Regla 11 (D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 11 (D). Sin embargo, reconocemos que el Tribunal Supremo es el foro de última instancia y el máximo intérprete de nuestras leyes y la Constitución. Art. V., Sec. 3 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 1 LPRA, Art. V, Sec. 3. Sus decisiones constituyen precedentes normativos y obligan a los tribunales de inferior jerarquía.

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 como un consentimiento válido a pagar la cuota, cuyo fin es sostener el sistema de control de acceso. De la firma del señor Lora Mercedes 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.

Coindimos con lo determinado por el panel hermano y, más aun, concluimos que, ante la falta de estos elementos explicativos, es imposible determinar a qué exactamente consintieron y se obligaron los apelantes. La lista al estar carente de información precisa nos impide deducir, el alcance que tuvo el marcar con una **X** la proposición sobre *Estoy de acuerdo con el control de acceso*. Lo anterior no puede tener el efecto de una aceptación ilimitada del sistema de control de acceso según concebido, propuesto e implantado, y, peor aun, asumir el compromiso de pagar las cuotas de mantenimiento sin conocer tan siquiera la cuantía a realizar de la aportación económica diaria, semanal o mensual. A estos efectos, nos resultaría ilógico concluir que los apelantes asumieron un pago indefinido al no hacerse alguna mención de la cantidad a ser aportada.

Reafirmamos que la Ley 21 exige que el consentimiento del propietario que avala el sistema sea consignado por escrito. Asimismo, el estatuto requiere que la comunidad se comprometa y presente garantías de que ha de asumir los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control de acceso.¹⁴ 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.¹⁵

¹⁴ 23 LPRA sec. 64a (d).

¹⁵ *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*, supra, pág. 49.

Cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, no debemos menospreciar su texto so pretexto de cumplir con su espíritu.¹⁶

Por tanto, resulta forzoso concluir que para que el documento constituya el requerido por la Ley 21, debe incluir requisitos como la oferta, es decir, al menos una descripción somera de la propuesta del control de acceso y una mención específica de la obligación a pagar como cuota del mantenimiento del control de acceso; así como el compromiso claro y específico del titular para asumir los costos. Además, el estatuto exige que estén consignadas las garantías que se presenten para asegurar los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control de acceso. Por ello, ante la falta de dicha información en la lista, la firma del apelante no constituye el consentimiento expreso y válido exigido por la Ley 21 relativo al 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 segundo error señalado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia y se desestima la demanda.

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

¹⁶ Artículo 14 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 14.