

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

JUAN ANTONIO ÁLVAREZ
CARRERO

Demandante - Apelado

V.

SUCN. DE JUAN ANTONIO
ANDINO OSORIO
COMPUESTA POR JUAN
ANDINO, CRISTINA ANDINO
Y FREDESWINDA
RODRÍGUEZ

Demandados - Apelantes

KLAN201700607

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Cayey

Caso Núm.:
G2CI201400253

Sobre:
NEGATORIA
SERVIDUMBRE
DE PASO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de junio de 2017.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, la parte demandada, Sucn. de Juan A. Andino Osorio (en adelante, la parte apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Cayey, el 27 de marzo de 2017 y notificada el 29 de marzo de 2017. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Con Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada por la parte demandante, señor Juan A. Álvarez Carrero y en consecuencia, declaró Con Lugar la denegatoria de servidumbre de paso.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se revoca la *Sentencia Sumaria* apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

I

El 12 de agosto de 2014, la parte demandante apelada, señor Juan A. Álvarez Carrero radicó una *Demanda* sobre negatoria de servidumbre de paso en contra de la Sucn. de Juan A. Andino Osorio, compuesta por Juan Andino, Cristina Andino y Fredeswinda Rodríguez. En la referida *Demanda* alegó ser el dueño del predio de terreno correspondiente al lote número uno (1) localizado en el Barrio Matón Abajo del Municipio de Cayey.

Dicha parte expresó también, que había adquirido la referida propiedad mediante la escritura número 405 del 30 de septiembre de 2010. La parte demandante apelada indicó que la escritura pública fue presentada ante el Registro de la Propiedad, donde inscribieron erróneamente a su nombre el lote número dos (2) en lugar del número uno (1). El lote número dos (2), según la parte demandante apelante, debió inscribirse a nombre de su dueño verdadero, el señor Juan A. Andino Osorio. La parte demandante apelada sostuvo además, lo siguiente:

[. . .]

7. Que sobre el predio de terreno del demandante no recae carga o restricción como una servidumbre de paso a favor del predio de Don Juan Antonio Andino Osorio.

8. Que la parte demandada pretende que se le reconozca un derecho de paso cuando su propiedad tiene colindancia con la carretera estatal número Setecientos Treinta (Carr. 730) y es por donde tiene que establecer el paso a su terreno.

9. Que surge del Registro de la Propiedad la inscripción a favor de Don Juan Antonio Andino Osorio y no existe derecho alguno como predio dominante constituido mediante Servidumbre de Paso.

El 2 de diciembre de 2014, la parte demandada apelante presentó *Contestación a Demanda*. Dicha parte arguyó, en esencia, que aceptaba ser la heredera de un lote colindante con la parte demandante. No obstante, expresó no poder formular alegación en relación a los párrafos cinco (5) al nueve (9) de la *Demanda* porque la sucesión estaba en investigaciones y búsqueda de documentos

que estaban bajo el control del causante. En cuanto a las defensas afirmativas, la parte demandada apelante plateó, entre otras cosas, que la *Demanda* dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio.

Luego, el 16 de octubre de 2015 se llevó acabo la Vista sobre el Estado de los Procedimientos. En la misma, estuvieron presentes los respectivos representantes legales de las partes. El Lcdo. Jesús M. Rivera Delgado, abogado de la parte demandada apelante, expresó que entendía que podría faltar la acumulación de una parte indispensable, ya que existía un colindante que coincide con la alegada reclamación. A esos fines, en la Minuta de dicha Vista se expresó lo siguiente:¹

“De acuerdo con el compañero, indica el licenciado Cruz² que en efecto la parte está identificada. Aclara que son dos lotes, el del cliente está al oeste del terreno de los demandados y al oeste de nuestro cliente hay una finca privada que si por casualidad en su momento el tribunal determina que procede la servidumbre de paso ese lote está afectado porque se gravaría sin estar presente en este momento. Indica que la persona propietaria de ese lote es hermana de la persona que le vendió a las partes de este caso que son los sucesores de quienes compraron, o sea, que de ser así habría que traer a esa parte que sería indispensable.”

El 25 de enero de 2016 se celebró otra Vista sobre el Estado de los Procedimientos, a la cual compareció la representación legal de la parte demandante apelada. Se informó que el representante legal de la parte demandada apelante no pudo llegar por razones de salud. El licenciado Cruz informó durante la Vista que el motivo de la misma era para informar sobre la necesidad de traer una parte indispensable al pleito y que a esa fecha, no se había hecho nada al respecto. Aclaró además, que dicha parte “si es indispensable, pero a quien le toca demostrar es a la parte demandada”.³

¹ La parte demandada apelante no anejó al apéndice del recurso la antes referida Minuta. No obstante, dicha información surge de la *Sentencia Sumaria* apelada. (Véase, pág. 4 del apéndice del recurso).

² El Lcdo. Cruz Mercado es el representante legal de la parte demandante apelada.

³ Véase, *Sentencia Sumaria* apelada, págs. 4-5 del apéndice del recurso.

Tomando en consideración lo informado por la parte demandante apelada, el Tribunal de Primera Instancia le concedió al licenciado Rivera Delgado un término de treinta (30) días para que informara si traería a la parte indispensable al pleito o el curso a seguir en el caso.⁴

El 4 de marzo de 2016, la parte demandada apelante presentó escrito titulado *Moción en Cumplimiento de Orden*.⁵ Conforme surge del dictamen apelado, en la referida moción, dicha parte alegó lo siguiente:

[T]odo tiende a indicar que hay la necesidad de incluir como parte indispensable al titular y/o titulares de un inmueble colindante con los inmuebles objetos de la controversia que originó de este caso, pero en el lugar no vive nadie. Alegó que al momento de redactar su moción no había podido localizar esas personas y solicitó al tribunal un término adicional de 45 días para informar.

El 7 de marzo de 2016, el foro primario emitió *Resolución* mediante la cual le concedió el término solicitado a la parte demandada apelante.⁶

Transcurrido el término concedido por el foro apelado para traer al pleito una parte indispensable, la parte demandada apelante no produjo dicha parte, ni presentó demanda contra ninguna otra parte indispensable.⁷

Con posterioridad, el 14 de julio de 2016, la parte demandante apelada presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. La parte demandante apelada arguyó en su moción que era el dueño de la propiedad identificada con la inscripción registral de la finca número

⁴ Véase, *Sentencia Sumaria* apelada, pág. 5 del apéndice del recurso.

⁵ La parte demanda apelante tampoco anejó la antes referida moción. No obstante, parte del contenido de la moción surge del dictamen apelado. (Véase, pág. 5 del apéndice del recurso).

⁶ La parte demanda apelante tampoco anejó la referida *Resolución*. Empero, la información también surge del dictamen apelado. (Véase, pág. 5 del apéndice del recurso).

⁷ Véase, pág. 5 del apéndice del recurso.

23,206 (lote núm. 1). Mientras que la parte demandada apelante era la dueña de la propiedad identificada con la inscripción registral de la finca número 23,207 (lote núm. 2). Dicha parte adujo además:

[. . .]

8. Que no existe constituida servidumbre de paso voluntaria o legal de la cual el predio del demandante sea el predio sirviente y el predio de los demandados sea el predio dominante[.] Véase[,] Certificaciones Registrales.

[. . .]

10. Que no existe acceso por la carretera número 730 hacia el predio número 2[,] propiedad de los demandados.

En vista de lo antes indicado, la parte demandante apelada solicitó al foro primario que declarara Con Lugar la *Demanda* y se ordenara a la parte demandada apelante desistir de acceder al predio del demandante para llegar hasta su propiedad.

El 9 de noviembre de 2016, la parte demandada apelante presentó *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Cabe señalar, que dicha parte, al oponerse a la solicitud de sentencia sumaria, no cumplió con lo exigido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de Puerto Rico y la jurisprudencia aplicable. Dicha parte expresó en su oposición que: “[d]e las alegaciones que obran en autos surge que los terrenos colindan con una carretera estatal. No obstante, no surge que exista un acceso a la carretera de referencia o que sea posible construir un acceso a la misma”.

La parte demandada apelante también alegó que conforme a los planos, era un hecho fundamental que existía un colindante, el cual constituía una parte indispensable que no había sido traída al pleito. Con relación al inmueble colindante, dicha parte indicó lo siguiente:

[. . .]

Se visitó un inmueble colindante con los inmuebles objeto de la controversia que originó este caso, pero en el lugar no vive nadie. Al momento en que se redacta este escrito, no se ha podido localizar a estas personas,

ni a las personas que se han mencionado que podrían ayudar a conseguir estas personas.
[. . .]

Examinados los escritos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Sumaria*, el 27 de marzo de 2017 y la misma fue notificada el 29 de marzo de 2017. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Con Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada por la parte demandante apelada y en consecuencia, declaró Con Lugar la denegatoria de servidumbre de paso. El foro primario ordenó a la parte demandada apelante desistir, de manera inmediata, del uso del predio de la parte demandante apelada para acceder a su propiedad.

Del referido dictamen surge que el foro apelado emitió las siguientes **Determinaciones de Hechos**:

1. El demandante, [s]eñor Juan Antonio Álvarez Carrero es dueño del predio de terreno correspondiente al lote número uno descrito en la demanda de epígrafe. La adquirió mediante la escritura número cuatrocientos cinco (405) del 30 de septiembre de 2010 en San Juan, Puerto Rico ante el licenciado Humberto Soto Mainardi (sic). Consta inscrita al folio treinta y siete (37) del Tomo Quinientos Sesenta y Seis (566) de Cayey, Finca Veintitrés Mil Doscientos Seis (23,206).
2. La escritura pública anteriormente indicada fue presentada al Registro de la Propiedad, Sección de Caguas donde erróneamente inscribieron a nombre del demandante el Lote Número Dos (2) en vez del Lote Número Uno (1) que es el que le pertenece.
3. El Lote Número Dos, descrito en la demanda de epígrafe le pertenece a la parte demandada, Sucesión del Señor Juan Antonio Andino Osorio compuesta por Juan Andino, Cristina Andino y Fredeswinda Rodríguez. Dicha finca número 23,207 fue adquirida por el causante Don Juan Antonio Andino Osorio, mediante la escritura número 16 del 25 de abril de 2003, ante el Licenciado José González Barja. No obstante, en el Registro de la Propiedad surge inscrito erróneamente, el Lote Número Uno (1) a nombre del Señor Juan Antonio Andino Osorio.
4. Ambos predios colindan, el lote número uno (1) del demandante por su colindancia norte, y el lote número dos (2) de los demandados, por su colindancia sur.

5. Ambos lotes colindan por su colindancia oeste con la carretera estatal número 730.
6. El lote del demandante enclava una estructura residencial que constituye el hogar del [s]eñor Juan Antonio Álvarez Carrero. Sobre el lote de los demandados no existe ninguna estructura.
7. Sobre el predio correspondiente al lote número uno (1) se constituyó hipoteca por la suma de \$141,795.00 mediante la escritura número 406 del 30 de septiembre de 2010 ante el licenciado Humberto Soto Marinardi.
8. Tanto el demandante como la parte demandada adquirieron los respectivos lotes número uno (1) y número dos (2) del mismo vendedor, [s]eñor Víctor Colón Martínez.
9. La parte demandada pretende que se le reconozca la existencia de una servidumbre de paso por la propiedad del demandante.
10. El lote número uno (1) propiedad del aquí demandante está libre de gravámenes, tanto por su procedencia como por sí. Véase el Expositivo Tercero de la Escritura Número 405 anteriormente aludida y la cual fue anejada a la demanda de epígrafe.
11. La parte vendedora le garantizó y aseguró al comprador y aquí demandante que le traspasaba el título absoluto y en pleno dominio sobre la propiedad, libre de cargas y gravámenes excepto por las que surgen por su origen, si alguna. El vendedor se obligó al saneamiento en caso de evicción conforme a derecho. Refiérase al Expositivo Séptimo sobre Título y Saneamiento de la Escritura Número 405 anteriormente mencionada y la cual fue anejada a la demanda de epígrafe.
12. No existe constituida servidumbre de paso voluntaria o legal sobre el lote número uno (1) de la cual el predio del demandante sea el predio sirviente y el predio de los demandados lote número dos (2) sea el predio dominante. Véanse Certificaciones Registrales anejadas a la Moción Solicitando Sentencia Sumaria.
13. No existe un derecho de paso por el solar del [s]eñor Juan Antonio Álvarez Carrero a favor del solar de Don Juan Antonio Andino Osorio. Véase Declaración Jurada anejada a la Moción Solicitando Sentencia Sumaria.
14. Cuando el [s]eñor Víctor Manuel Colón Martínez le vendió el lote número dos (2) al [s]eñor Juan Antonio Andino Osorio, le permitió entrar a su

propiedad pero no se constituyó servidumbre de paso alguna a favor de dicho predio y el mismo colinda con la carretera 730. Refiérase a la Declaración Jurada anejada a la Moción Solicitando Sentencia Sumaria.

15. No existe acceso para la carretera número 730 hacia el lote número dos (2) propiedad de los aquí demandados.
16. Una alegada parte indispensable, quien es dueña de otro predio colindante que no ha sido localizada ni traída al pleito por la parte demandada, solo podría verse afectada en sus derechos si no procediera la causa de acción interpuesta por la parte demandante, esto es, la negatoria de servidumbre de paso.

En vista de las anteriores Determinaciones de Hechos, el Tribunal de Primera Instancia emitió las siguientes **Conclusiones**

de Derecho:

[. . .]

Durante la vista efectuada el 16 de octubre de 2015 el Lcdo. Cruz Mercado expresó en síntesis que el lote de los demandantes está al oeste del lote de los demandados y que al oeste de los demandantes hay una finca privada que se vería afectada si el tribunal determina que procede la servidumbre de paso ya que su propiedad se gravaría con la misma. Ante la determinación de [e]ste tribunal de que no existe constituida servidumbre alguna a favor de la parte demandada los derechos de esa otra parte alegadamente indispensable no se verían afectados.

[. . .]

En el caso ante nos, [. . .] surge del título de propiedad del demandante al igual que del Registro de la Propiedad que la finca está libre de gravámenes y el demandado carece de título alguno que le permita pasar por la propiedad del demandante. Tampoco se cumple con lo dispuesto en el Artículo 477 de [n]uestro Código Civil debido a que como expusimos anteriormente para que se constituya una servidumbre por signo aparente la misma tiene que existir entre las dos fincas y ser establecida por el dueño de ambas. En el caso ante nuestra consideración el vendedor del lote uno (1) del demandante y del lote dos (2) del demandado no constituyó servidumbre por signo aparente alguna. Ello surge de la declaración jurada del vendedor Señor Víctor Manuel Colón Martínez[,] en la cual expresó que no constituyó servidumbre alguna a favor del predio del demandado. De la escritura de compraventa otorgada por el vendedor, Señor Víctor Manuel Colón Martínez a favor del comprador y aquí demandante, surge que su propiedad está libre de gravámenes. Por consiguiente, debemos resolver que procede la denegatoria de servidumbre de paso interpuesta por el demandante de epígrafe.

Inconforme con dicha determinación, la parte demandada apelante acude ante este foro apelativo y le imputa la comisión del siguiente error al foro primario:

- Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia Sumaria* en el caso, a pesar de la falta de acumulación de parte indispensable.

Con el beneficio de la posición de ambas partes, procedemos a resolver el recurso de epígrafe.

II

El mecanismo de acumulación de parte indispensable está regulado por la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Dicha regla dispone lo siguiente:

Las personas que tengan un **interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia**, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada. (Énfasis nuestro)

La frase “*interés común*” no debe interpretarse por vía de criterios puramente semánticos. “*Interés común*” no es cualquier interés en el pleito. Tiene que ser un interés de tal orden que impida la confección de un decreto sin afectarlo. J. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo II, Publicaciones JTS, 2011, pág. 691.

Este precepto procesal forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1. También obedece a la necesidad de que se incluyan en el pleito aquellas partes que sean necesarias para obtener un remedio completo. Mediante esta Regla se protege a las personas ausentes de un pleito de los posibles efectos perjudiciales que le pueda ocasionar un decreto judicial y, además, se evita la multiplicidad de litigios. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc.*, 158 DPR 743, 756 (2003).

Por eso, si la parte es indispensable, dicha parte tiene que ser traída al pleito por la parte demandante, porque no hacerlo constituye una violación del debido proceso de ley. *Granados v. Rodríguez Estrada II*, 124 DPR 593, 603 (1989). *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 550 (2010).

De otra parte, nuestra Máxima Curia ha definido el concepto parte indispensable como aquella “de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos”. *Vilanova Díaz v. Vilanova Serrano*, 184 DPR 824, 839 (2012); citando a *García Colón et. al. v. Sucn. González*, supra, pág. 548. Así pues, los intereses de esa parte "podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio". *Vilanova Díaz v. Vilanova Serrano*, supra, pág. 839.

La interpretación adoptada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico para determinar quién es una parte indispensable tiene un alcance restringido. Así, al interpretar la frase "sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia", nuestro más Alto Foro ha precisado que, excepto en aquellas circunstancias en las que la adjudicación sin la persona ausente tendría un efecto perjudicial sobre el interés real e inmediato que ésta tiene en el pleito, en raras ocasiones será imposible resolver la controversia sin su presencia. *García Colón et. al. v. Sucn. González*, supra, pág. 549.

Cónsono con lo anterior, la exégesis de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, supra, y por consiguiente, la determinación de si una parte es o no indispensable, requiere de un enfoque pragmático. **Se requiere una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares presentes en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones omnímodas.**

(Énfasis nuestro). *García Colón et. al. v. Sucn. González*, supra, pág. 549-550.

Sobre este particular, el tratadista Cuevas Segarra señala que, “[l]a determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. Cuevas Segarra, *op. cit.* pág. 695.

Igualmente, [e]l Tribunal Supremo de Estados Unidos ha reconocido que “no existe una fórmula prescrita para determinar en cada caso si una persona . . . es una parte indispensable o no”. Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 690.

Una vez se concluya que una persona es parte indispensable, el pelito no podrá adjudicarse sin su presencia.

Por consiguiente, como mencionáramos, dicha persona se tiene que hacer formar parte del procedimiento acumulándose como parte demandante o demandada, según corresponda. (Cita omitida) (Énfasis nuestro). *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007).

De tal arraigo es el interés de proteger a las partes indispensables, que la no inclusión en el pelito de una parte indispensable constituye una defensa irrenunciable, la cual puede presentarse en cualquier momento durante el proceso. Incluso, los tribunales apelativos deben levantar motu proprio la falta de parte indispensable, debido a que ésta incide sobre la jurisdicción del tribunal. De reconocerse que está ausente una parte indispensable, debe desestimarse la acción. Sin embargo, dicha desestimación no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos ni, por ende, de cosa juzgada. (Cita omitida). *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra, págs. 223-224.

La omisión de una parte indispensable es motivo para desestimar, pero no constituye impedimento para que el Tribunal, a solicitud de parte interesada, conceda oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando pueda el Tribunal adquirir jurisdicción sobre la misma. (Citas omitidas). Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 694.

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

En el caso de autos debemos determinar, en esencia, si erró el foro *a quo* al dictar *Sentencia Sumaria* a favor de la parte demandante apelada, ello a pesar de la falta de una parte indispensable, según alegado por la parte demandada apelante.

Conforme surge del tracto procesal antes reseñado, la parte demandada apelante trajo ante la atención del Tribunal de Primera Instancia la necesidad de incluir como parte indispensable al titular o titulares de un inmueble colindante con los inmuebles objeto de la presente controversia. El foro primario le concedió a dicha parte tiempo para traer al pleito a la parte indispensable a la cual hacía referencia. No obstante, la parte demandada apelante no trajo al pleito la alegada parte indispensable.

Para resolver la controversia ante nos, debemos determinar en primera instancia, si conforme a los hechos particulares del caso de autos, el dueño de la finca privada, quien es colindante de los lotes aquí en controversia, es una parte indispensable en la *Demanda* de epígrafe.

Resulta necesario destacar, que del dictamen apelado surge que la parte demandante apelada reconoció que dicha parte sí era indispensable. Sobre este particular, la representación legal de la parte demandante apelada expresó durante la Vista del Estado de

los Procedimientos llevada a cabo el 16 de octubre de 2015, lo siguiente:⁸

“ . . . al oeste de nuestro cliente hay una finca privada que si por casualidad en su momento el tribunal determina que procede la servidumbre de paso ese lote está afectado porque se gravaría sin estar presente en este momento”.

Mediante dichas expresiones la parte demandante apelante reconoce que el lote colindante de la finca privada se vería afectado, si en su momento, el Tribunal determinara que hay que gravar dicha finca. En consecuencia, los derechos propietarios del titular de la finca privada quedarían afectados por la sentencia que en su día el Tribunal dicte.

Recordemos que bajo la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, una parte indispensable es aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada, si esta persona se ausentara del litigio.

Por otra parte, en cuanto al planteamiento de parte indispensable, el foro de primera instancia concluyó que: “[a]nte la determinación de este tribunal de que no existe constituida servidumbre alguna a favor de la parte demandada los derechos de esa otra parte alegadamente indispensable no se verían afectados”.

Es de notar, que el foro apelado mediante su determinación, no indica específicamente si la parte es indispensable o no. Empero, del lenguaje del dictamen se puede lógicamente concluir que dicho foro reconoció tácitamente que la parte es una indispensable. Ello, pues, si el Tribunal de Primera Instancia hubiese determinado que existía una servidumbre constituida a favor de la parte demandada apelante, entonces, los derechos de esa otra parte se hubiesen visto afectados.

⁸ No contamos con la Transcripción de dicha Vista, tampoco la parte demandada apelante anejó al apéndice del recurso la Minuta de la Vista. No obstante, como dijéramos, dicha información surge de la *Sentencia Sumaria* apelada. (Véase, pág. 4 del apéndice del recurso).

En vista de todo lo anterior, intimamos que bajo la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, el titular del predio colindante de los lotes aquí en cuestión, es parte indispensable. Ello, toda vez que, como bien indicó el foro primario, de gravarse su finca con una servidumbre de paso, sus derechos quedarían afectados por la sentencia dictada. Por lo que, el foro primario hubiese estado impedido de adjudicar la controversia sin su presencia. En consecuencia, dicha parte debió ser incluida en el presente pleito, por ser parte indispensable.

Habiéndose determinado que estamos ante una persona que es parte indispensable, “el pleito no podrá adjudicarse sin su presencia. Por consiguiente, como mencionáramos, dicha persona se tiene que hacer formar parte del procedimiento acumulándose como parte demandante o demandada, según corresponda”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, *supra*, pág. 223.

Por último, cabe señalar que, conforme a la normativa jurídica antes reseñada, si la parte es indispensable, como sucede en el presente caso, **“dicha parte tiene que ser traída al pleito por la parte demandante, porque no hacerlo constituye una violación del debido proceso de ley”**. (Cita omitida) (Énfasis nuestro). *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 550. Consecuentemente, de no ocurrir lo anterior, procede la desestimación de la causa de acción, toda vez que, según dijéramos, la falta de parte indispensable incide sobre la jurisdicción del Tribunal.

Por tanto, a la luz de todo lo anterior, resulta forzoso concluir que erró el foro primario al dictar *Sentencia Sumaria* a favor de la parte demandante apelada, ello a pesar de la falta de acumulación de parte indispensable.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia Sumaria* apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera

Instancia para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

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