

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-FAJARDO
PANEL III

CROWN HILLS ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS, CORP.; Y
ROBERTO MONTALVO PADILLA,
MYRIAM LESBIA OTERO
SIMONETTI Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Peticionario

v.

MARTA M. COSTAS TORO,
JORGE ANTONIO ROTGER
BONILLA Y LA SOCIEDD LEGAL
DE BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS;
LITTLE BRAINS, INC.;
CORPORACIONES "A", "B" y "C"

Recurrida

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Caso Núm.:
SJ2014CV00136

KLCE201601790

Sobre:
Injunction
Preliminar;
Injunction
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de junio de 2017.

Comparece la parte peticionaria, Crown Hills Asociación de Propietarios, Corp., y nos solicita que revoquemos la resolución emitida el 19 de julio de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario ordenó a la recurrente que acumulara a la Asociación de Residentes de Río Piedras Heights, Inc., por ser ésta una parte indispensable. Añadió que, una vez compareciera dicha parte, consideraría la legitimación activa de los recurrentes.

Adelantamos que expedimos el auto discrecional y revocamos la determinación impugnada.

Veamos el tracto procesal inmediato a los asuntos pertinentes, a través del caso de epígrafe.

I.

Este caso se inicia el 15 de julio de 2014 con la presentación de una demanda sobre *injunctio*n preliminar y permanente que instó, ante el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Crown Hills Asociación de Propietarios, Corp. (en adelante, Crown Hills; antes Urb. Cupey Highlands), Roberto Montalvo Padilla, Myriam Lesbia Otero Simonetti y la Sociedad de Gananciales que ambos conforman (en adelante, matrimonio Montalvo-Otero) contra Little Brains, Inc., Jorge Antonio Rotger Bonilla, Marta M. Costas Toro y la Sociedad de Gananciales por éstos compuesta (en adelante, matrimonio Roger-Costas).

Los demandantes y aquí peticionarios alegan que la urbanización Río Piedras Heights (antes, Urb. San Fernando), que proviene de la finca matriz número 17,330, está afectada por condiciones restrictivas que impiden el desarrollo comercial; y que únicamente se permite el uso residencial de los inmuebles. Esto, según la Escritura Pública Núm. 85 sobre Condiciones Restrictivas de 20 de mayo de 1963.

Explican los peticionarios que la construcción de la carretera PR-177 dividió en dos partes la finca matriz 17,330: al norte, quedó Río Piedras Heights; y al sur de la vía, Crown Hills. Indican que por la calle Zambeze Sur de Río Piedras Heights se encuentra la entrada y salida de Crown Hills, cuyo acceso está controlado. Así, dicen que la entidad agrupa tanto a los residentes de la urbanización que lleva su nombre, como a los vecinos de la calle Zambeze Sur. En cuanto al matrimonio Montalvo-Otero, en la reclamación se indica que éste es el titular de la vivienda número 148 de la calle Zambeze, la cual constituye el hogar conyugal.

Se apostilló en la demanda que el matrimonio Rotger-Costas es el dueño del inmueble sito en el número 198 de la calle Zambeze. Allí opera el centro de cuidado diurno de infantes Little Brains, lo que alegadamente es contrario a las restricciones de uso residencial. Los demandantes acotan, pues, que Little Brains viola las restricciones impuestas en el plan general

y que ello los afecta adversamente, toda vez que la cercanía del comercio al control de acceso de Crown Hills dificulta su uso óptimo, causa que el flujo de tránsito aumente, ocasiona congestión vehicular y bloqueo de las entradas a las residencias, entre otras inconveniencias. A estos efectos, solicitan el cese permanente del establecimiento y que se respeten las condiciones restrictivas.

Por su parte, los demandados negaron que la propiedad estuviera afectada por la servidumbre en equidad y que, además, Little Brains cuenta con un permiso de uso. Solicitaron al TPI que emitiera un dictamen sumario a su favor y desestimara la demanda, a base de las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral de sentencia, pues previamente los peticionarios habían incoado la misma reclamación y habían desistido de ella.

Luego de celebrada la vista del *injunction* preliminar, el TPI resolvió consolidarlo con el procedimiento de cese permanente. Asimismo, el TPI adjudicó que los demandantes tenían legitimación activa para instar su reclamación. Ordenó intitular la minuta de esa vista como minuta-resolución y notificarla a las partes. Ninguno de los litigantes recurrió de esa determinación. El 30 de octubre de 2014, el TPI dictó una resolución y denegó desestimar, ya que los demandantes lo persuadieron de que el hecho que una agencia otorgue un permiso no es óbice para que las condiciones restrictivas se impongan por aquél ser contrario a éstas. También acogió el planteamiento de los peticionarios de que el caso anterior no se resolvió en sus méritos, por lo que no se configuraban las doctrinas invocadas. Fundamentó en el dictamen que el desistimiento se debió al interés de dirimir la controversia en el foro administrativo, pero al éste carecer de jurisdicción para atender la cuestión planteada, se recurrió nuevamente a la vía judicial.¹ En su determinación, el TPI esbozó, a su vez, las siguientes controversias a ser dilucidadas: (1) si la finca matriz está gravada en su totalidad con las condiciones restrictivas; (2) si

¹ Véase, Luán v. Román, 125 D.P.R. 533 (1990).

a los solares segregados le son extensivas dichas condiciones; y (3) si hubo o no violación de uso por parte de los demandados.

Así las cosas, el 7 de diciembre de 2015, las partes presentaron conjuntamente el informe de conferencia preliminar enmendado. Allí los peticionarios reiteraron las contenciones de la demanda; mientras que los demandados insistieron en la falta de legitimación activa y la procedencia de cosa juzgada. Coetáneamente, los peticionarios solicitaron al TPI que dictara sentencia sumaria decretando la violación de la servidumbre en equidad, a la que los demandados se opusieron. Nuevamente, el foro sentenciador denegó resolver por la vía de apremio. Reformuló los hechos controvertibles a adjudicar en los siguientes: (1) si la propiedad del matrimonio Rotger-Costas está gravada por las mismas condiciones restrictivas de la finca matriz; y (2) si se han presentado variaciones en el sector, que modificaron o extinguieron las condiciones restrictivas.

Posteriormente, una segunda solicitud de sentencia sumaria fue presentada por los peticionarios el 2 de junio de 2016. Intimaron al TPI a resolver que la propiedad está afectada por la servidumbre en equidad y que ordenara el cese de las operaciones comerciales. Los demandados se opusieron; y el TPI celebró una vista argumentativa el día 29. Surgió en el proceso que, para la adjudicación de la defensa los demandados, sobre que en el área se han variado o extinguido las condiciones restrictivas, la Asociación de Residentes de Río Piedras Heights, Inc. (en adelante, Asociación RPH) es parte indispensable. Consiguientemente, el TPI ordenó a los peticionarios que acumularan como parte demandada a la Asociación RPH. Una vez ésta compareciera, ante la contención de los demandados, el foro recurrido evaluaría la legitimación activa de Crown Hills, conforme la doctrina de la ley del caso. Estas determinaciones se notificaron el 19 de julio de 2016, mediante una resolución y orden.

No conteste, los peticionarios solicitaron al TPI que reconsiderara su decisión, a lo que los recurridos se opusieron. El 25 de agosto de 2016, el TPI notificó una resolución y orden en la que reiteró que la

Asociación RPH es parte indispensable y que los demandantes debían acumularla al pleito, so pena de desestimación.

Inconforme aún, los demandantes presentaron el auto de *certiorari* y señalaron los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal Superior, Sala de San Juan, al resolver que la parte demandante, [Crown Hills Asociación de Propietarios, Corp.] tiene que demostrar legitimación activa en el presente pleito.

Erró el Honorable Tribunal Superior, Sala de San Juan, al resolver que la parte codemandante [Crown Hills Asociación de Propietarios, Corp.] tiene que incluir como parte en el presente caso a la Asociación de Residentes de [Río Piedras Heights].

En cumplimiento de orden los recurridos presentaron su alegato. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

Al analizar todo recurso de *certiorari* debemos considerar, como cuestión de umbral, si se dan las circunstancias necesarias para activar nuestra jurisdicción. A diferencia de la apelación de una sentencia final, el auto de *certiorari* es un recurso procesal de carácter discrecional que debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 D.P.R. 83, 86 (2008); Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 D.P.R. 4 (1948). De ahí que sólo proceda cuando no existe un recurso de apelación o cualquier otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario, o en aquellos casos en que la ley no provee un remedio adecuado para corregir el error señalado. Pueblo v. Díaz De León, 176 D.P.R. 913, 917-918 (2009); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 D.P.R. 79, 91, (2001).

En lo que atañe al presente caso, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, que regula el auto de *certiorari*, dispone en su parte pertinente que “[e]l 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 (..)". 32 L.P.R.A. Ap. V, R.52.1. (Énfasis suplido). Este foro intermedio, pues, tiene la facultad para expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional en el asunto planteado. Como ocurre en todas las instancias en que se confiere discreción judicial, ésta no se da en el vacío ni en ausencia de parámetros que la guíe y delimite. En el caso de un recurso de *certiorari* ante este tribunal intermedio, tal discreción se encuentra demarcada por la Regla 40 de nuestro reglamento. Dicha norma detalla los criterios que debemos tomar en cuenta al ejercer tal facultad discrecional:

- (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 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

Hemos reiterado que ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de nuestra discreción, como tampoco se trata de una lista exhaustiva de factores. Véase, García v. Padró, 165 D.P.R. 324, 335-336 (2005). No obstante, la norma vigente es que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia cuando éste haya incurrido en arbitrariedad, pasión, prejuicio o parcialidad, o en error manifiesto en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. En ese caso, nuestra intervención estaría

justificada si, en esa etapa procesal, podemos evitar un perjuicio sustancial a la parte peticionaria. Pueblo v. De Jesús Mercado, 188 D.P.R. 467, 479-480 (2013); Job Connection Center v. Sups. Econo., 185 D.P.R. 585, 602 (2012).

B.

Las servidumbres en equidad (restrictives covenants, equitable servitudes) han sido definida como unas “restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, que operan a beneficio de los presentes y futuros propietarios, mediante las cuales se imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general para el desarrollo y preservación de una urbanización residencial”. Residentes Parkville v. Díaz, 159 D.P.R. 374, 382-383 (2003). Éstas son consideradas como un contrato entre las partes; a saber, entre el dueño de la propiedad a ser urbanizada, quien grava unilateralmente su propio predio y delimita las condiciones a ser respetadas por los futuros residentes de la urbanización y, una vez enajenados los solares, la otra parte son los titulares, quienes han aceptado a cumplir dichas condiciones al comprar residencias en la urbanización o proyecto. Véase Rodríguez, et al. v. Gómez, et al., 156 D.P.R. 307, 312 (2002). Por esta razón las servidumbres en equidad son consideradas como contratos de naturaleza real, pues poseen una eficacia *erga omnes* una vez están inscritas en el Registro de la Propiedad. Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 D.P.R. 521, 535 (2002); Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, a la pág. 384; Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346, 353 (1986).

Se han enumerado ciertos requisitos para que las servidumbres en equidad sean válidas y eficaces. Estos requisitos son los siguientes: (1) que las restricciones sean razonables; (2) que sean establecidas dentro de un plan general; (3) que consten de manera específica en el título de propiedad; y (4) que estén inscritas en el Registro de la Propiedad. La profesora García Cárdenas añade que las servidumbres en equidad no pueden ser contrarias a la ley (Shelley v. Kraemer, 334 U.S. 1 (1948)) y,

por analogía, deben ser recíprocas; esto es, “que cada solar es a la vez predio sirviente y dominante de los demás”. Margarita García Cárdenas, Derecho de urbanizaciones: Servidumbres en equidad, controles de acceso e instalaciones vecinales págs. 20-23, 44-46 (InterJuris 2010); Rodríguez, et al. v. Gómez, et al., supra, pág. 312.

Asimismo, las servidumbres pueden extinguirse o modificarse en los siguientes casos: (1) por acuerdo de los interesados; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron; (3) por confusión; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre; (5) por expropiación forzosa si los gravámenes son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado, y (6) cuando cambios radicales del vecindario no sólo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. Asoc. V. de Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra, pág. 354.

En lo que atañe a este caso, es preciso señalar que el proceso de concesión de permisos de construcción y de uso por las agencias administrativas es independiente de la acción que pueda llevarse ante un tribunal para dirimir la validez de una servidumbre en equidad. Esto es, una servidumbre en equidad no pierde su vigencia porque una agencia administrativa conceda un permiso de uso contrario a dicho gravamen. Residentes Parkville v. Díaz, supra, pág. 392. Incluso, está resuelto que la rezonificación de un área que sea inconsistente con las restricciones de naturaleza privada no tiene el efecto de anular las servidumbres en equidad. Luán v. Román, 125 D.P.R. 533, 551 (1990).

En cuanto a las defensas del demandado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha contemplado que

[c]ontra tal recurso [de *injunction*] un demandado puede oponer todas las defensas que le otorguen los principios de equidad: (1) consentimiento (acquiescence); (2) conciencia impura (unclean hands); (3) incuria (laches); (4)

impedimento (estoppel). También puede el demandado plantear como defensa que la servidumbre se ha extinguido, o que ha sido modificada, si existe alguna de las varias circunstancias o causas por razón de las cuales las servidumbres en equidad pueden extinguirse o modificarse, según las hemos identificado antes en nuestros pronunciamientos sobre el particular.

Residentes Parkville v. Díaz, *supra*, pág. 383. (Citas suprimidas).

Sobre la defensa de los cambios en el vecindario, es norma asentada que se requiere que éstos sean de carácter tan radical y permanente que lleguen al punto de impedir sustancialmente la consecución de las ventajas y de los beneficios establecidos por las condiciones establecidas en las servidumbres en equidad. O sea, los cambios tienen que ser tan radicales que la restricción resulta irrazonable y opresiva, destruyendo el valor que tenía el convenio original. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, pág. 361; Colón v. San Patricio Corp., 81 D.P.R. 242, 264 (1959). Al respecto, citamos:

[L]os cambios del vecindario tienen que afectar en la forma antes señalada a la totalidad de los solares comprendidos dentro del área restringida. *No basta que una parte de dicha área, situada al borde o a orillas del distrito que no está sujeto a las restricciones, sufra el impacto de los referidos cambios, si hay solares o porciones interiores del área restringida que todavía pueden recibir las ventajas y beneficios establecidos a su favor mediante la servidumbre equitativa.* Es decir, las restricciones no pueden extinguirse mediante un proceso gradual de abrogación que empieza con los solares al borde del área restringida y se extiende paso a paso hasta las porciones o solares situados en el centro de los terrenos restringidos.

Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, *supra*, pág. 543, que cita a Colón v. San Patricio Corp., *supra*, pág. 265. (Énfasis en el original).

Ahora bien, ¿se pueden cancelar parcialmente las condiciones restrictivas? Al respecto, García Cárdenas ha respondido en la negativa.

Sin embargo, ha expresado que

existen en torno a la pregunta dos vertientes que hay que sopesar cuidadosamente. Primero, cuando se discute la cancelación parcial de las servidumbres, no se puede limitar la interrogante al concepto de cancelar en cuanto a manzanas gravadas de la urbanización. El concepto de cancelación parcial puede incluir también la eliminación de ciertas limitaciones dentro de la totalidad existente. En otras palabras, si las casas están gravadas con cinco

servidumbres en equidad, nada impide que se cancele una de las cinco y sobreviva el resto.

Esta alternativa nunca ha sido considerada por el Tribunal Supremo [de Puerto Rico]. Si se prueba que una de las limitaciones ya ha caído en desuso o ha perdido su utilidad, la misma puede ser cancelada. Esto significa que la urbanización seguirá gravada por las restantes limitaciones.

La otra alternativa —liberar cuerdas de solares gravados— tiene que ser evaluada en conjunción con una legislación específica y sus efectos. La Ley de Control de Acceso de Tráfico de Vehículos de Motor y Uso de Calles, Ley Núm. 21 de mayo de 1987, permitió a los residentes de urbanizaciones cortar el acceso a los vehículos en ciertas calles, dirigiendo el tráfico a través de unos accesos limitados y controlados. **Cuando una urbanización ya existente adopta estas restricciones, muchas veces quedan excluidas físicamente del cierre algunas manzanas. Los residentes cuyas propiedades están ubicadas en las manzanas excluidas, por regla general, sufren el impacto de una pérdida en el valor en el mercado de sus propiedades. Esta consecuencia negativa ocurre regularmente porque los posibles adquirentes prefieren comprar en las calles ubicadas dentro del cierre. Las que quedan fuera reciben el efecto negativo del aumento del tráfico vehicular, al estar limitadas a esas áreas, y no reciben beneficio alguno del cierre.**

Lo que torna más onerosa su situación es que además por ser partes de la urbanización original, todavía están gravadas con las servidumbres en equidad. En otras palabras, no pueden usar o vender sus casas para uso comercial que resulta ser el único mercado que tiene interés en dichos lotes. ¿Por qué no permitir que estas casas se liberen de las restricciones?

El Tribunal, en el caso de Colón v. San Patricio,² específicamente contempló el detrimento que sufrirían los demás titulares, si se permite que se vayan poco a poco liberando solares. **“Es decir, las restricciones no pueden extinguirse mediante un proceso gradual de abrogación que empieza con los solares al borde del área restringida y se extiende paso a paso hasta las porciones o solares situados en el centro de los terrenos restringidos”**. Ese análisis es totalmente comprensible, cuando se considera una realidad material específica. Tanto en los casos de Colón v. San Patricio, *supra*, como en el caso de Villa Caparra v. Iglesia Católica, *supra*, no existía una separación física entre los solares colindantes afectados por los cambios en la periferia y el resto de la urbanización original gravada con las restricciones. Esta situación fáctica es diferente de la creada por el sometimiento a la ley de control de acceso. En estos

² Colón v. San Patricio Corp., 81 D.P.R. 242 (1959).

casos, según señalado anteriormente, existe una barrera entre los solares desterrados y el resto de la urbanización que se acogió a la ley especial de control de acceso. Por lo tanto, no hay peligro de que al permitirse la liberación de los solares que se quedaron fuera se dé comienzo a un “proceso gradual de abrogación” que empiece con los solares fuera del cierre vecinal. Lo que es más, la situación de destierro fue creada por una actuación voluntaria de los titulares que favorecieron el cierre.

García Cárdenas, supra, págs. 55-57. (Énfasis suplido).

En fin, nuestro Alto Foro ha expresado que una vez se reconoce la servidumbre en equidad, **“los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad válida y vigente, salvo que ésta sea contraria a la ley, a la moral o al orden público”**.

Residentes Parkville v. Díaz, supra, pág. 386. (Énfasis suplido). Esto, porque el término de uso comercial ha sido interpretado por la doctrina de manera tan abarcadora, que prácticamente equivale a una negación del uso residencial. Soto Vázquez v. Vázquez Torres, 138 D.P.R. 282, 292-293 (1995). De hecho, la jurisprudencia ya ha adoptado la postura de que un centro de cuidado de niños es contrario al uso residencial establecido en una condición restrictiva válida, incluso el uso comercial incidental. Residentes Parkville v. Díaz, supra, pág. 390.

Por último, como se ha mencionado, el recurso de *injunction* es el remedio disponible para hacer valer las servidumbres en equidad. Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., 173 D.P.R. 304, 321 (2008). Nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que, en estos casos, no es necesario probar daños reales o perjuicios sustanciales, sino que basta con que el promovente pruebe la violación a la restricción para que tenga derecho al remedio interdictal. Id. Cuando se alega la extinción de la condición, el mecanismo idóneo es la sentencia declaratoria. Colón v. San Patricio Corp., supra, pág. 263.

III.

En el presente caso, se señala como primer error que el TPI supeditó la revaluación de la legitimación de Crown Hills a la

comparecencia de la Asociación RPH. A estos efectos, es importante resaltar que “todo titular de una propiedad gravada por una servidumbre de equidad está legitimado para demandar o ser demandado en caso de una violación a la restricción”. García Cárdenas, *supra*, pág. 211.³ De otra parte, las asociaciones de vecinos tienen legitimación activa a nombre propio o a nombre de sus integrantes. Col. Ópticos de PR v. Vani Visual Center, 124 D.P.R. 559, 565 (1989). Cuando la asociación demanda a nombre propio, ha de cumplir con los elementos requeridos a cualquier demandante para instar una acción judicial; a saber: sufrir un daño claro y palpable; existencia de un nexo entre la causa de acción ejercitada y el daño alegado; y que la causa surja al amparo de la Constitución o alguna ley. Cuando la asociación demanda a nombre de sus miembros, ostenta legitimación activa para demandar siempre que pueda demostrar que los miembros de la organización tendrían legitimación activa para demandar a nombre propio; los intereses que se pretenden proteger están relacionados con los objetivos de la organización; y la reclamación y el remedio solicitado no requieren la participación individual de los miembros en el pleito. *Id.*, pág. 566. En relación a este último requisito, se ha resuelto que es más apropiado reconocer legitimación a una asociación cuando el remedio solicitado es de naturaleza interdictal, sentencia declaratoria o cualquier otro remedio que beneficiará a todos los miembros realmente perjudicados. No obstante lo anterior, el Tribunal Supremo ha expresado que la determinación de si una parte tiene legitimación activa no es un ejercicio automático. “Cuando se cuestiona la legitimación de una parte (...) debemos asumir que las alegaciones son ciertas y evaluar su causa de acción de la manera más favorable para el demandante”. *Id.*, pág. 567.

En este caso, no albergamos duda sobre la legitimación activa de Crown Hills y el matrimonio Montalvo-Otero, quienes —por la vía de *injunction*— reclaman la validez y vigencia de una alegada servidumbre

³ Resumen esquemático preparado por el profesor Luis H. Sánchez Caso.

en equidad contra los demandados, para que cesen del uso comercial de la propiedad. Como reseñamos, en este tipo de litigio no se requiere probar un daño sustancial, sino la violación misma de la restricción. Aun así, los peticionarios reclamaron estar afectados por la dificultad en el uso de su propio control de acceso, el aumento del tránsito, la congestión vehicular y hasta la presencia de personas ajenas a la comunidad.

En este caso, además, el asunto de legitimación activa de Crown Hills ya fue dirimido previamente en el 2014 y esa determinación no fue recurrida, por lo que el asunto advino final y firme. Si bien la legitimación activa es una de las doctrinas de justiciabilidad que puede incidir sobre la jurisdicción del tribunal, la ley del caso, por su parte, recoge “la práctica general observada por los tribunales de negarse a reabrir lo que ya antes se ha decidido”. Sociedad Legal de Gananciales v. Pauneto, 130 D.P.R. 749, 754 (1992). Esta manifestación necesaria y conveniente tiene el propósito de fomentar la finalidad de “las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una causa [de acción]”. Id.

[L]as determinaciones judiciales que constituyen la ley del caso *incluyen todas aquellas cuestiones finales consideradas y decididas por el tribunal*. Esas determinaciones, como regla general, obligan tanto al tribunal de instancia como al que las dictó, si el caso vuelve ante su consideración. Así, hemos expresado que dicha doctrina sólo puede invocarse cuando exista una *decisión final* de la controversia en sus méritos.

Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros, 195 D.P.R. 1, 9 (2016). (Citas suprimidas y énfasis en el original).

Claro está, lo que está por dirimirse es la existencia y el alcance de la alegada condición restrictiva. Asunto troncal que aún espera por adjudicación.

Sobre el segundo error traído a nuestra atención, en que se ordenó a Crown Hills a acumular al pleito a la Asociación RPH, es imperativo establecer que una parte indispensable es aquella sin cuya presencia no puede adjudicarse la controversia. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 16.1. En nuestro ordenamiento jurídico, la importancia de la comparecencia de una parte indispensable nace de la protección constitucional que impide que una

persona sea privada de su libertad y propiedad sin el debido procedimiento de ley. Además, se persigue proteger los intereses de los ausentes de los efectos perjudiciales de la sentencia que en su día pueda recaer. También se propende a la sana práctica de evitar multiplicidad de pleitos, mediante la concesión de remedios finales, efectivos y completos. Rafael Hernández Colón, Práctica jurídica de Puerto Rico: Derecho procesal civil, § 1206 pág. 158 (LexisNexis 2010).

En armonía con la doctrina y los preceptos legales reseñados, es nuestro parecer que la Asociación RPH no es parte indispensable en este caso. Los peticionarios no tienen ninguna reclamación ni solicitud de remedio contra ésta, por lo que no existe controversia ni contención alguna para dirimir. Recuérdese que la servidumbre en equidad implica derechos y obligaciones para cada propietario; por ende, éstos o la entidad que los agrupa serían parte indispensable cuando en el litigio se reclame la extinción o modificación de las condiciones restrictivas. Véase, García Cárdenas, supra, pág. 211. Ésa no es la situación que nos ocupa; sino todo lo contrario. Aquí los demandantes pretenden salvaguardar y preservar intacta la servidumbre en equidad que alegan cobija a la calle Zambeze.

Ahora bien, en caso que se determine que las restricciones de la Escritura Pública 85 son extensivas a la calle Zambeze y los demandados invoquen una defensa dirigida a trastocar la servidumbre en equidad, entonces, es a ellos a quienes les compete demostrar, a base de la preponderancia de la prueba, que están presentes cualesquiera de las causas de extinción o las defensas disponibles para preterir las condiciones restrictivas. Por ello consideramos que, de estimarlo deseable, es a los demandados a quienes les competiría citar a la Asociación RPH, ya sea para demostrar su defensa o acumularla como tercera demandada, de considerar que ésta es responsable de la reclamación.

Así, pues, procede expedir el recurso de *certiorari* solicitado y revocar el dictamen recurrido.

IV.

Por los fundamentos expuestos, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la resolución recurrida. Consecuentemente, devolvemos el caso ante el foro de primera instancia para la continuación de los procedimientos, conforme lo expresado.

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

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