

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JUNTA DE
DIRECTORES DEL
CODOMINIO LE
MANS,
representada por
su presidente
Lcdo. Luis A.
Medina Torres

APELANTES

v.

SUCESIÓN JUAN G.
CASASNOVAS
LUIGGI y otros

APELADOS

KLAN201901016

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

CIVIL NÚM.:
K CD2013-0786

SOBRE:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2019.

I. INTRODUCCIÓN

Comparece la parte apelante, Junta de Directores del Condominio Le Mans, y solicita la revocación de la Sentencia parcial emitida el 15 de agosto de 2019. Mediante la sentencia apelada el foro primario desestimó la demanda por falta parte indispensable sobre el cobro de dinero promovido en contra de los titulares del apartamento 606 del Condominio Le Mans.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. RELACIÓN DE HECHOS

Está pendiente de adjudicación una demanda sobre cobro de dinero en contra de la parte apelada, la Sucesión Juan G. Casasnovas Luiggi compuesta por Rina

Casasnovas Rivera y María Virginia Rivera Martínez, y otras partes codemandadas, sobre "deudas por cuotas de mantenimiento correspondientes a los apartamentos 603, 606 y 608 del Condominio Le Mans". En la demanda la deuda de los tres apartamentos fue desglosada del siguiente modo: (1) apartamento 603: \$11,852.15; (2) apartamento 606: \$17,857.20; y (3) apartamento 608: \$17,723.06. De acuerdo con la parte apelante, la deuda acumula crédito mientras persiste el impago.

Superados varios trámites en el litigio, la parte apelada solicitó la desestimación de la reclamación de cobro de dinero sobre la deuda acumulada por falta de pago de las cuotas de mantenimiento del apartamento 606. El apelado aseveró que, Juan G. Casasnovas Luiggi no era el dueño registral del apartamento 606, sino que más bien advino cotitular del inmueble, junto a sus cuatro hermanas, desde la muerte de sus padres. Por ello instó la acumulación de las cuatro hermanas al pleito, pues la adjudicación del caso afectaría el patrimonio de todas ellas.

El apelante presentó oposición, adujo la improcedencia de la inclusión de partes fundamentado principalmente en la teoría de la solidaridad del crédito respecto a todos los deudores. De acuerdo con el apelante, la inclusión de todos los propietarios del apartamento número 606 era redundante ya que uno de los cotitulares, la Sucesión Juan G. Casasnovas Luiggi, forma parte del pleito.

Por su lado, la apelada insistió en su postura, añadió que desde la contestación a la demanda, allá para el 15 de octubre de 2013, alertó al Tribunal y a la parte

apelante sobre la falta de partes indispensables en el litigio, en los siguientes términos:

El apartamento 606 fue comprado al Matrimonio Levin por el Sr. Juan G. Casanovas Gillot y su esposa Renee Luiggi Dávila, ambos fallecidos, (progenitores del codemandado aquí compareciente, Juan G. Casanovas Luiggi y de cuatro hermanas) en la misma fecha o en fecha muy cercana en la que se adquirió el Apartamento 608 mencionado en el señalamiento anterior.

La cuestión de la falta de parte indispensable fue ampliamente litigada por los comparecientes ante la primera instancia judicial, hasta que finalmente el asunto quedó sometido, y luego de superados otros varios trámites, la primera instancia judicial emitió la sentencia parcial apelada. El dictamen incluye las siguientes determinaciones de hechos, transcribimos las pertinentes a este recurso apelativo:

1. Mediante Resolución del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, en el caso Civil FJV02-1333, de fecha de 31 de marzo de 2003, se declaró herederos de los fallecidos Renee Luiggi Dávila y Juan Guillermo Casanovas Gillot a: Juan Guillermo Casanovas Luiggi; Margarita Casanovas Luiggi; Antonia Idalia Casanovas Luiggi; Edna Iraida Casanovas Luiggi y Elia Milagros Casanovas Luiggi.
2. Don Guillermo Casanovas Luiggi falleció y su herencia [sic] se compone de sus hijos Juan Guillermo Casanovas Rivera, su hija Rina Casanovas Rivera y la viuda María Virginia Rivera Martínez.
3. ...
4. El apartamento 606 del Condominio Lemans consta inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de Aron Levin y su esposa Mucha Levin.
5. ...
6. Mediante la Escritura Número 7 sobre Compraventa e Hipoteca en garantía al portador de fecha 10 de marzo de 1976 ante la Notario Carmen Ibarra Muscia Levin, también conocida como

Mucha Levin, venden el apartamento 606 del Condominio Le Mans a Renee Luiggi Dávila y [a] Juan Guillermo Casanovas Gillot.

7. El apartamento 606 del Condominio Le Mans es parte del caudal relicto de la sucesión de Renee Luiggi Dávila y Juan Casanovas Gillot, cuyos herederos tienen una participación alícuota que les corresponde, al ser herederos y no constarle al Tribunal que hayan repudiado la herencia como en efecto hizo Juan Guillermo Casanovas Rivera con la herencia de su padre Juan Guillermo Casanovas Gillot.
8. Los siguientes herederos de los causantes Renee Luiggi Dávila y Juan Guillermo Casanovas Gillot, no se han traído nunca como partes en este caso: Margarita Casanovas Luiggi; Antonia Idalia Casanovas Luiggi; Edna Iraida Casanovas Luiggi y Elia Milagros Casanovas Luiggi y tampoco se ha traído información que alguno de estos herederos haya [sic] fallecido
9. Las únicas partes codemandadas que están en este caso lo son Rina Casanovas Rivera y la viuda María Virginia Rivera Martínez.
10. ...

Fundamentado en estas determinaciones de hechos, el Tribunal concluyó, como cuestión de derecho, que:

El argumento de que una Junta de Condómines, a quien se le deben cuotas de mantenimiento, puede seleccionar a quien reclama, si tiene más de un titular el apartamento por el que se está cobrando cuotas, no es correcto, pues el interés propietario del titular que no está presente podría verse afectado, si este no se trae al presente caso. Todos los titulares de un apartamento que adeuda cuotas de mantenimiento son partes indispensables en el caso que reclama el cobro de esas cuotas.

No hay duda, que el Tribunal no tiene ante sí a todos los titulares del apto. 606. Resolvemos ante ello, que faltan partes indispensables para continuar el reclamo por deudas de cuotas de mantenimiento del apto. 606.

Consecuentemente, la causa de acción sobre el apartamento 606 quedó desestimada, sin perjuicio y el pleito continuó en cuanto a aquellos apartamentos cuyos titulares o propietarios forman parte del pleito. Inconforme con el dictamen parcial, la parte apelante comparece y reitera su argumento sobre la solidaridad de la deuda que reclama. De esta forma nos invita a revocar la decisión del foro primario. La apelada argumenta a favor de la confirmación de la sentencia parcial en base a la omisión de partes indispensables ante la primera instancia judicial.

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes, el contenido del expediente para este recurso y deliberado los méritos de esta Apelación entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

III. DERECHO APLICABLE

A. LA FALTA DE PARTE INDISPENSABLE

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, define una parte indispensable como:

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.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil 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., LPRA Tomo 1; Bonilla Ramos v. Dávila Medina, 185 DPR 667, 678 (2012); Cepeda Torres v. García Ortiz, 132 DPR 698, 704-705 (1993). "La indispensabilidad de una parte

deviene del mandato constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley". R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 6^{ta} ed., San Juan, LexisNexis de Puerto Rico, 2017, sec. 1202, pág. 165. En Rivera Rodríguez & Co v. Lee Stowell, 133 DPR 881, 887-888 (1993), el Tribunal Supremo expresó con relación a la garantía constitucional del debido proceso de ley:

La garantía constitucional del debido proceso de ley se manifiesta en dos dimensiones distintas: la sustantiva y la procesal. El debido proceso de ley sustantivo está dirigido hacia la protección de los derechos fundamentales de las personas a través del examen de las leyes que hacen los tribunales. **El debido proceso de ley procesal le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga mediante un procedimiento justo y equitativo.**

[Énfasis nuestro, citas omitidas].

Precisamente, el objetivo de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil es: (i) **proteger las personas ausentes de los posibles efectos perjudiciales que pueda ocasionarles la resolución del caso;** (ii) permitir la expedición de una sentencia completa; y (iii) evitar la multiplicidad de pleitos. Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc., 158 DPR 743, 756 (2003).

Así, por ejemplo, en Lucero Cuevas v. The San Juan Star Company, 159 DPR 494 (2003), nuestro más alto foro estableció, que el debido proceso de ley exige notificar adecuadamente al demandado la reclamación en su contra, y, además, brindarle la oportunidad de ser oído antes de que se adjudiquen sus derechos. Por ello, la ausencia inexcusable de una parte en el pleito impide la

expedición de una sentencia final. Romero v. S.L.G. Reyes, 164 DPR 721, 733-734 (2005); Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403, 434 (2003).

Clasificar como obligado la inclusión de una persona al pleito requiere la evaluación de las circunstancias particulares que rodean el caso. García Colón, et al. v. Sucn. González, 178 DPR 527, 549-550 (2010). En palabras del tratadista Cuevas Segarra:

La 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.

J.A. Cuevas Segarra, Tratado de derecho procesal civil, 2da ed., Estados Unidos, Pubs. JTS, 2011, T. II, pág. 695.

Por último, la falta de parte indispensable constituye una defensa irrenunciable y susceptible de consideración en cualquier etapa durante el procedimiento. López García v. López García, 200 DPR 50, 65 (2018). Incluso, como foro apelativo podemos levantar *motu proprio* la omisión de una parte indispensable, ya que incide directamente sobre nuestra jurisdicción para entrar en los méritos del asunto en litigio. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733. Por tal razón, una sentencia emitida ausente una parte indispensable adolece de nulidad absoluta. García Colón, et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 550 (2010); Unisys v. Ramallo Brothers, 128 DPR 842, 859 (1991).

IV. APLICACIÓN DEL DERECHO A LOS HECHOS

Como regla general, la muerte de una persona transmite los derechos y las obligaciones del difunto a sus herederos. Art. 599 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2081; Feliciano Suárez, Ex parte, 117 DPR 402, 413

(1986). Este conjunto de bienes, derechos y obligaciones, no extinguidos con la muerte del causante, es conocido como la herencia. Art. 608 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2090. Si hay más de un llamamiento a la universalidad de la herencia, entonces, surge lo que conocemos como comunidad hereditaria. Soc. de Gananciales v. Registrador, 151 DPR 315, 317 (2000); Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús, 120 DPR 39, 48 (1987).

En nuestro ordenamiento jurídico, la comunidad hereditaria es "una titularidad fraccionada, no una unidad jurídica que absorba los derechos de los individuos; los derechos sobre las cosas comunes, a través de las cuotas, reposan individualmente sobre cada comunero". Kogan v. Registrador, 125 DPR 636, 656 (1990); Paine v. Srio. de Hacienda, 85 DPR 817, 820 (1952).

Consecuentemente, para que una sucesión pueda ser demandada, es necesario que la causa de acción particularice e individualice los comuneros al expresar los nombres de los herederos que la componen. Pino Development Corp. v. Registrador, 133 DPR 373, 388 (1993); Fuentes v. Tribunal de Distrito, 73 DPR 959, 987 (1952). Todos los miembros de la sucesión deben aparecer individualmente "como demandantes o demandados", pues la comunidad hereditaria carece de personalidad jurídica independiente a sus integrantes. Cancel v. Martínez, 74 DPR 108, 115 (1952); Vega v. García, 61 DPR 99, 101 (1942).

En este caso las partes no disputan la veracidad de las determinaciones de hechos consignadas en la sentencia parcial apelada. Estas determinaciones demuestran que el apartamento 606 pertenecía a la señora

Renee Luiggi Dávila y al señor Juan Guillermo Casanovas Gillot. Al morir estos, la titularidad sobre el bien inmueble fue transmitida a sus hijos: Juan Guillermo Casanovas Luiggi; Margarita Casanovas Luiggi; Antonia Idalia Casanovas Luiggi; Edna Iraida Casanovas Luiggi y Elia Milagros Casanovas Luiggi. El señor Juan Guillermo Casanovas Luiggi también falleció, y su patrimonio ahora pertenece a su hija, Rina Casanovas Rivera, y a la viuda María Virginia Rivera Martínez.

Así, según la casuística reseñada, el apartamento 606 pertenece a la comunidad de herederos compuesta por la Sucesión de Juan Guillermo Casanovas Luiggi, y por Margarita Casanovas Luiggi; Antonia Idalia Casanovas Luiggi; Edna Iraida Casanovas Luiggi y Elia Milagros Casanovas Luiggi. Estas últimas cuatro personas no forman parte del pleito.

Es inescapable concluir la procedencia incontrovertida de la titularidad mancomunada que pesa sobre el apartamento 606 del Condominio Le Mans a consecuencia de la muerte de los dueños originales, y la subsiguiente formación de una comunidad de la cual participan varias personas, unas incluidas como partes demandadas y otras que permanecen fuera del pleito.

El derecho a la propiedad privada es uno de los pilares sobre los cuales descansa el ordenamiento jurídico y el sistema de gobierno democrático. De ahí que todo propietario tiene derecho de gozar y disponer de su propiedad sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Véase, Vélez v. Secretario de Justicia, 115 DPR 533 (1984). Este es el "interés común" que impide emitir una sentencia completa respecto a la causa de acción erigida en contra del grupo de

titúlales del apartamento 606. López García v. López García, *supra*, págs. 64-65; Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216, 223 (2007).

Este grupo de personas representa la continuidad jurídica de la personalidad de Renee Luiggi Dávila y Juan Guillermo Casanovas Gillot. Véase, Feliciano Suárez, Ex parte, 117 DPR 402 (1986); Silva v. Doe, 75 DPR 209 (1953). Por ende, todas son partes indispensables de este pleito y cualquier sentencia dictada, en ausencia de uno de sus miembros, es nula debido a que los privaría de su propiedad sin el debido proceso de ley. Bonilla Ramos v. Dávila Medina, *supra*, pág. 676; García Colón, et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 550; Rodríguez Rodríguez v. Moreno Rodríguez, 172 DPR 216, 624 (2007); Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733-734.

Ante el reconocimiento de la necesidad de incluir a varias partes indispensables en este litigio, solo procede confirmar la sentencia parcial apelada. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 734; Banco de Vivienda v. Carlo Ortiz, 130 DPR 730, 737 (1992).

V. DISPOSICIÓN DEL CASO

Por los fundamentos antes expuestos, *confirmamos* la sentencia parcial apelada.

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