

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ALEX TULCHINSKY y
EMILIA TULCHINSKY y
la Sociedad de Bienes
Gananciales Compuesta
por Ambos; JOHN
BRAND Y LARA RIVERA
LÓPEZ y la Sociedad de
Bienes Gananciales
Compuesta por ambos
Demandante-Apelante

v.

WILLIAM STANLEY
NAGLE III y SUE ANN
NAGLE y la Sociedad de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos;
ING. ALEXIS ROSADO
MORENO
Demandado Apelado

KLAN202100340

Recurso de
apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Aguadilla

Caso Núm.
AG2019CV01783

Sobre:
Ley 161 OGPE
Injunction
Preliminar y
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, el Juez Ronda Del Toro y el Juez Rodríguez Flores¹

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2022.

Comparecen Alex Tulchinsky y Emilia Tulchinsky y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos; y John Brand y Lara Rivera López y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos ("los apelantes"), y nos solicitan que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada ("TPI"). Mediante esta, el foro primario determinó que los apelantes carecen de legitimación activa para impugnar la concesión de unos permisos de

¹ Mediante la Orden OATA-2022-061 del 14 de marzo de 2022, se designó a el Hon. Fernando L. Rodríguez Flores, en sustitución del Hon. Misael Ramos Torres, por haberse acogido al retiro.

construcción de una estructura, en un predio frente a su propiedad.

Por los fundamentos que expondremos a continuación se confirma la *Sentencia* recurrida.

I.

El señor William S. Nagle III y Sue Ann Nagle y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos ("los apelados"), adquirieron un predio de terreno en el municipio de Rincón, el cual queda ubicado frente a la residencia de los apelantes, divididos ambos terrenos por una carretera municipal. Una vez adquirido el terreno por los apelados estos gestionaron el correspondiente permiso para poder construir en su terreno una residencia de dos niveles y un sótano.

Los apelantes no estuvieron conformes con la construcción, por lo que presentaron una *Demanda de Interdicto*,² mediante la cual alegaron que la propiedad siendo construida afectaba la vista al mar, que desde su propiedad se observaba. En particular, alegaron contar con un derecho de servidumbre de luces y vistas sobre la propiedad de los apelados, y que los permisos para su construcción fueron aprobados fraudulentamente, ya que la propiedad construida cuenta con cuatro niveles en vez de los dos niveles que están permitidos en esa zona.

En la *Contestación a la Demanda*,³ los apelados presentaron varias defensas afirmativas, entre ellas la de "manos sucias" y/o conciencia impura, debido a que alegan que la residencia de los apelantes tiene tres niveles, para la cual el último nivel fue construido sin los debidos permisos. Los apelados alegaron, además, que la demanda dejó de exponer una reclamación que

² Apéndice de los apelantes, a las págs. 1-12.

³ *Id.*, a las págs. 16-20.

justifique la concesión de un remedio, toda vez que estos contaban con todos los permisos necesarios para la construcción de la propiedad, la cual cuenta con dos niveles, un sótano.

Luego de varios incidentes procesales, el TPI emitió su *Sentencia*,⁴ mediante la cual determinó que los apelantes carecen de legitimación activa, pues no lograron probar la existencia ni titularidad de una servidumbre de vistas y luces a su favor que este siendo afectada por la construcción de la propiedad de los apelados; ni lograron probar que han sufrido un daño claro y palpable, real, inmediato y preciso, y no abstracto ni hipotético.

Sin embargo, el foro primario atendió la controversia en sus méritos y determinó que aplica al caso de autos la defensa de "manos sucias". Determina el TPI además que, los apelantes no demostraron que el ingeniero codemandado, Alexis Rosado Moreno haya sometido información falsa, incorrecta o fraudulenta en la tramitación de los permisos de construcción y uso de la propiedad de los apelados. Finalmente, el foro de instancia determina que el procedimiento seguido por el ingeniero Rosado fue correcto, y le brinda deferencia al trámite realizado por OGPe y al permiso que obra a favor de los apelados.

Inconformes, los apelantes acuden a este Tribunal mediante un recurso de *Apelación*, en el cual señalan la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LA APELANTE NO POSEE LEGITIMACIÓN ACTIVA AL AMPARO DEL ART. 14.1 DE LA LEY 161 DE 2009 POR ENTENDER QUE ESTA DEBÍA PROBAR UN DAÑO CLARO Y PALPABLE Y QUE NO LOGRÓ PROBAR UN INTERÉS JURÍDICAMENTE PROTEGIDO.

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LA APELANTE NO TENÍA LEGITIMIDAD ACTIVA AL NO PODER PROBAR QUE TENÍA UNA SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS CONSTITUIDA.

⁴ *Id.*, a las págs. 145-59.

ERRÓ EL TPI AL PERMITIRLE A LOS APELADOS PRESENTAR EVIDENCIA EXTRÍNSECA E IMPERTINENTE AL CASO EN CONTROVERSIA A LOS FINE DE PROBAR LA DOCTRINA DE MANOS SUCIAS; AL ESTABLECER QUE EL APELANTE ACTUÓ CON FALTA DE BUENA FE Y/O MANOS SUCIAS Y HABER APLICADO LA DOCTRINA AL PRESENTE CASO A PESAR DE QUE LA MISMA RESULTA IMPROCEDENTE EN LOS CASOS QUE ENVUELVEN INJUCTIONS ESTATUTARIOS.

ERRÓ EL TPI AL NO DETERMINAR QUE LA INFORMACIÓN OFRECIDA POR LA PARTE APELADA A LA OGPE PARA LA OBTENCIÓN DE SU PERMISO ERA FALSA, O EN SU DEFECTO INCORRECTA Y/O CONTRADICTORIA.

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EL PERMISO EXPEDIDO POR LA AGENCIA MERECE LA DEFERENCIA DEL TRIBUNAL POR HABER SIDO ESTE EXPEDIDO SEGÚN EL TPI DE MANERA CORRECTA BAJO LAS DISPOSICIONES LEALES Y REGLAMENTARIAS APLICABLES.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en el expediente, estamos en posición de resolver. Veamos el derecho aplicable.

II.

A. Legitimación Activa

La legitimación activa es una doctrina de autolimitación judicial mediante la cual se determina si la parte promovente de una acción es la adecuada para reclamar un derecho ante los foros judiciales. Munc. Aguada y Aguadilla v. JCA, 190 DPR 122 (2014); MAPFRE v. ELA, 188 DPR 517, 533 (2013). Para que exista una acción legitimada tiene que siempre existir la capacidad de demandar junto a un interés legítimo en el caso por parte de quien insta la demanda. Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center, 124 DPR 559, 563 (1989).

Conforme a lo anterior, uno de los requisitos de justiciabilidad necesarios para dar paso al ejercicio de la función judicial es el que los litigantes ostenten legitimación activa. P.I.P. v. E.L.A. et al., 186 DPR 1 (2012); Lozada Sánchez, et al. v. JCA,

184 DPR 898, 916 (2012). La legitimación activa o *standing* es un criterio fundamental que permite determinar si una controversia presentada ante los tribunales es justiciable, ya que los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas. Munc. Aguada y Agudilla v. JCA, supra, a las págs. 131-32; E.L.A. v. Aguayo, 80 DPR 552 (1958).

Es por esta razón que corresponde al promovente en cada pleito demostrar que no tan solo posee la capacidad para demandar, sino que también tiene un interés legítimo en el resultado del caso. Se considera que una persona ha demostrado poseer legitimación activa cuando demuestra la existencia de los siguientes requisitos: 1) ha sufrido un daño claro y palpable; 2) ese daño es inmediato, preciso, no abstracto ni hipotético; 3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado; 4) y la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley. Munc. Aguada y Agudilla v. JCA, supra, a la pág. 132; Col. Peritos Elec. v. A.E.E., 150 DPR 327, 331 (2000).

B. Servidumbre de Luces y Vistas

El Código Civil del 1930,⁵ en sus artículos 516 al 521, regula lo que se denominan servidumbre de luces y vistas. El contenido de los artículos precitados consiste en meras limitaciones del dominio; es decir, lo que el propietario de un terreno no puede hacer, como la apertura de huecos en las paredes para recibir luces y vistas en su finca, con una prohibición absoluta de hacerlo cuando se trata de una pared medianera, o cuando se trata de

⁵ Esta controversia debe resolverse conforme al Código Civil de Puerto Rico de 1930, ya que es este el que estuvo vigente al momento en que surgieron los hechos del presente caso.

abrirlos en una pared propia sin guardar o respetar la distancia legal establecida.

Ahora bien, constituye precisamente la servidumbre de luces y vistas la derogación de tal prohibición, y en tal sentido, solo cuando exista una servidumbre de estas características constituida conforme a derecho podrán abrirse tales huecos, a menos de la distancia legal. Es el artículo 521 del Código Civil de 1930, supra, el que regula realmente esta servidumbre legal de luces y vistas al señalar que cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia; pero ello implicará siempre la prueba de la adquisición de la servidumbre por cualquiera de las siguientes tres maneras: (i) por título; (ii) por usucapión; o (iii) por signo aparente.

Finalmente, el artículo 520 del Código Civil de 1930, supra, dispone que todo lo relativo a las servidumbres de luces y vistas no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.

III.

Los apelantes arguyen, en esencia, que efectivamente lograron demostrar su legitimación activa en la medida en que quedó establecido que la construcción de los demandados le afectaría la vista al mar con la que cuenta actualmente su residencia. Entienden en particular que, conforme al artículo 14.1 de la Ley Núm. 161 de 2009, conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, según enmendada, no es necesario probar la existencia de una servidumbre de luces y vistas; sino que lo único que debe probarse para poder instarse esta acción es la existencia de un

interés propietario o personal que pudiera verse adversamente afectado.

Por su parte los apelados arguyen, en lo pertinente, que los apelante ni tan siquiera lograron probar la existencia de un interés propietario ni personal que se pudiera ver adversamente afectado con la construcción en cuestión, y que así efectivamente lo determinó el foro primario, luego de escuchar y aquilatar toda la prueba presentada.

En este caso, coincidimos con el foro de instancia ya que no se desprende de la evidencia desfilada la existencia de una servidumbre de luces y vistas a favor de los apelantes. Estos últimos no lograron demostrar la titularidad de este derecho ni de cualquier otro que les brinde legitimación activa para instar este tipo de acción.

Recordemos que, conforme al artículo 520 del Código Civil de 1930, supra, no puede constituirse una servidumbre de luces y vistas respecto a dos propiedades que están divididas por una vía pública. Las propiedades de los apelantes y apelados en este caso, efectivamente están divididas por una vía pública, por lo que no existe una servidumbre de luces y vistas a favor de los apelantes.

Tampoco pudieron demostrar los apelantes que la construcción de la residencia de los apelados provocara o fuera a provocar algún problema en el suministro de agua potable; disposición de aguas sanitarias; suministro eléctrico y/o flujo vehicular. Así las cosas, en este caso no se demostró la existencia de un interés que requiera protección, y nunca existió un daño, real inmediato y preciso que les otorgue legitimación activa a los apelantes.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese Inmediatamente.

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

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