

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

BASSEL RACHID
BEKDACHE, GISSELLE
LABAULT BEKDACHE y
NÉSTOR LUIS SÁNCHEZ
VÁZQUEZ
(Propietarios de Villas en
Dorado del Mar Hotel &
Country Club)

Apelantes

v.

Asociación de Propietarios
de la Urbanización
Dorado del Mar Hotel &
Country Club, Inc.,
Mildred Noemí García,
Eduardo Loayza

Apelados

KLAN202101009

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón
(402)

Civil Núm.:
DO2021CV00189

Sobre: *Injunction*

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Juez Lebrón Nieves¹ y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

SENTENCIA

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

Comparece ante nos el señor Bassel Rachid Bekdache (“señor Rachid”), la señora Gissel Labault Bekdache (“señora Labault”) (en conjunto, “matrimonio Rachid-Labault”) y el señor Néstor Luis Sánchez Vázquez (“señor Sánchez Vázquez”) (en conjunto, “parte apelante”) mediante recurso de *Apelación Civil* presentado el 8 de diciembre de 2021, para solicitar que revisemos la *Sentencia* dictada y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 18 de octubre de 2021. En dicha *Sentencia*, el foro *a quo* declaró *Ha Lugar* a la *Solicitud Desestimación por Falta de Legitimación Activa* presentada por la Asociación de Propietarios

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2022-002 se designa a la Hon. Gloria L. Lebrón Nieves en sustitución del Hon. Héctor J. Vázquez Santisteban, ya que se acogió al beneficio de retiro.

(“Asociación”), de la Urbanización Dorado del Mar Hotel & Country Club, Inc. (“Urbanización”), la señora Mildred Noemí García como presidenta de la Asociación (“señora García” o “Presidenta”) y el señor Eduardo Loayza como administrador de la Asociación (“señor Loayza” o “Administrador”), (en conjunto, “parte apelada”). En consecuencia, desestimó sin perjuicio la demanda de epígrafe.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **REVOCAMOS** la *Sentencia* apelada.

I.

El 8 de septiembre de 2021, la parte apelante instó *Petición Solicitando, Sentencia Declaratoria, Interdicto Preliminar y Permanente* (“*Demanda*”) en contra de los apelados. En síntesis, alegaron que eran propietarios de unas villas en la Urbanización y solicitaron que el foro primario dictara sentencia declaratoria, a los fines de que se decretara la nulidad e ilegalidad de una enmienda aprobada por la Asamblea de la Asociación, la cual prohibió los arrendamientos a corto plazo (menos de 6 meses) en la Urbanización. De igual forma, solicitaron que se emitiera una orden de *injunction* preliminar y permanente para impedir que la misma fuera puesta en vigor.

Tras algunos incidentes procesales, el 22 de septiembre de 2021, sin someterse a la jurisdicción del foro *a quo*, la parte apelada presentó una *Solicitud Desestimación por Falta de Legitimación Activa*. En apretada síntesis, la parte apelada adujo que el matrimonio Rachid-Labault carecía de una causa de acción justiciable debido a que eran residentes de Texas y no tenían un alquiler a corto plazo que se viera afectado por la enmienda. Respecto al señor Sánchez Vázquez, arguyó que este carecía de legitimación activa para impugnar las normas de la Urbanización, debido a que no era propietario, por consiguiente, no era miembro de la Asociación. En respuesta, el 4 de octubre de 2021, la parte

apelante presentó *Moción en Oposición a Desestimación y en Cumplimiento de Orden*. Por virtud de esta, arguyó que el matrimonio Rachid-Labault posee legitimación activa para defender violaciones a las servidumbres en equidad que afecten sus derechos por ser titulares de la Urbanización. Por su parte, respecto al señor Sánchez Vázquez, adujo que este era arrendatario y, por consiguiente, parte con interés que sufrirá daño.

Evalutados los argumentos de cada parte, el 18 de octubre de 2021, el foro primario emitió y notificó la *Sentencia* apelada, mediante la cual desestimó, sin perjuicio, la demanda por falta de legitimación activa. En cuanto al señor Sánchez Vázquez, el foro primario expresó lo siguiente en la *Sentencia*:

El 10 de octubre de 2019, el Sr. Néstor Luis Sánchez Vázquez firmó un Contrato de Alquiler Residencial, intitulado *Residential Lease Contract*, con el Sr. Elías Vega y la Sra. Jenny Santana. Mediante el mismo, el Sr. Néstor Luis Sánchez Vázquez alquiló únicamente para propósitos residenciales la propiedad localizada en 12 Villas de Golf Este, en Dorado del Mar, Dorado PR 00646, desde 1 de noviembre de 2019 hasta 1 de noviembre de 2020. El referido Contrato de Alquiler Residencial se renueva anualmente de forma automática, a menos que por escrito, treinta (30) días antes que venza el contrato, expresen las partes su intención de terminar el mismo.²

El tribunal primario resolvió que “el matrimonio Rachid-Labault y el señor Sánchez, no negaron que mantienen un alquiler a largo plazo en las Villas de la *Urbanización Dorado del Mar* y no trajeron prueba alguna que establezca que son titulares de alguna propiedad de la referida Urbanización”.³ A tenor con lo anterior, el foro *a quo* determinó que la parte apelante carecía de legitimación activa para instar la demanda, debido a que estos ostentaban alquileres a largo plazo en sus residencias y sus derechos no se veían afectados por la enmienda aprobada por la Asociación, la cual prohibía solamente los alquileres a corto plazo.

² Véase *Sentencia* en el Apéndice de la apelación, pág. 61.

³ Véase *Sentencia* en el Apéndice de la apelación, pág. 62.

Insatisfechos con el dictamen, el 26 de octubre de 2021, los apelantes presentaron una *Moción Solicitando Reconsideración*. Allí, argumentaron que el matrimonio Rachid-Labault era propietario de una villa de la Urbanización, y no arrendatario. A esos fines, por primera vez, incluyeron como anejo una escritura de compraventa que evidenciaba su titularidad sobre la propiedad. En cuanto al señor Sánchez Vázquez, esgrimieron que este tenía un arrendamiento y opción a compra de una villa de la Urbanización. Por virtud de ello, adujeron que, de no permitirse su causa de acción, sufrirían daños pecuniarios y extracontractuales. En oposición, el 8 de noviembre de 2021, la parte apelada presentó su *Réplica a Solicitud de Reconsideración*, alegando, entre otras cosas, que los apelantes no pudieron demostrar que tenían legitimación activa para instar la demanda.

El 9 de noviembre de 2021, notificada al día siguiente, el TPI emitió *Resolución*, por virtud de la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.

Inconformes aun, el 8 de diciembre de 2021, la parte apelante acudió ante nos y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO RECONOCER LA LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LOS COTITULARES CO-APELANTES BASSEL RACHID BEKDACHE Y GISELLE LABAULT BEKDACHE Y DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN INCOADA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO RECONOCER LA LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL CO-APELANTE NESTOR LUIS SÁNCHEZ VÁZQUEZ COMO PARTE CON INTERÉS, AL IGUAL QUE LAS ACCIONES DE LAS PARTES APELADAS SON NULAS Y ULTRA VIRES, Y DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN INCOADA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DESESTIMAR LA SOLICITUD DE INJUNCTION PERMANENTE SIN ADJUDICAR LAS

CONTROVERSIAS EN SUS MÉRITOS NI CITAR A VISTA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DESESTIMAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA DECLARATORIA SIN ADJUDICAR LAS CONTROVERSIAS EN SUS MÉRITOS NI CITAR A VISTA.

En respuesta, el 28 de diciembre de 2021, la parte apelada compareció mediante *Alegato en Oposición a Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

A. Moción de Desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V., R.10.2, permite a la parte demandada solicitar al tribunal que desestime la demanda antes de contestarla “cuando es evidente de las alegaciones de la demanda que alguna de las defensas afirmativas prosperará”. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043 (2020), citando a *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001). La solicitud deberá hacerse mediante una moción y basarse en uno de los fundamentos siguientes: (1) falta de jurisdicción sobre la materia, (2) falta de jurisdicción sobre la persona, (3) insuficiencia del emplazamiento, (4) insuficiencia en su diligenciamiento, (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, o (6) dejar de acumular una parte indispensable. La notificación de esta moción interrumpe el término para presentar la alegación responsiva. Regla 10.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R.10.1. Véase, además *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, *supra*, pág. 1065.

Para disponer adecuadamente de una moción de desestimación conforme a la precitada regla, el tribunal tiene la obligación de dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda que hayan sido aseveradas de manera clara. *El Día*,

Inc. v. Mun. de Guaynabo, 187 DPR 811, 821 (2013); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011). Las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Ortiz Matías et al v. Mora Development*, 187 DPR 649 (2013). Habrá de considerarse, “si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida”. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

La demanda tampoco se desestimaré, salvo que se demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, bajo cualesquiera hechos que pueda probar. Asimismo, no procede desestimar, si la demanda es susceptible de ser enmendada. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409 (2008); *Colón v. Lotería, supra*. Debemos considerar, si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a su favor, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Íd.* Claro está la liberalidad con que se interpretan las alegaciones de una demanda no ata a un tribunal a mantener vivo un pleito si, luego de estudiar el asunto, este queda plenamente convencido de que en su etapa final la parte no prevalecerá. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., San Juan, Pubs. JTS, 2011, T. IV, pág. 533. Igualmente, la demanda debe desestimarse cuando la causa de acción no procede bajo supuesto alguno de derecho concebible, y, por lo tanto, la misma no es susceptible de ser enmendada.

B. Justiciabilidad y Legitimación Activa

Como es sabido, el principio de justiciabilidad requiere la existencia de un caso o controversia real para que se pueda ejercer válidamente el Poder Judicial. *Hernández Montañez v. Parés Alicea*,

2022 TSPR 14, 208 DPR ____ (2022), citando a *Ramos, Méndez v. García García*, 203 DPR 379, 393-394 (2019). En ese sentido, es norma reiterada que los tribunales solo podrán evaluar los méritos de aquellos casos que sean justiciables. *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 68 (2017). “[L]a intervención de los tribunales tendrá lugar solo si existe una controversia genuina surgida entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que afecte sus relaciones jurídicas”. *Hernández Montañez v. Parés Alicea*, *supra*, citando a *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 60 (2009).

A tenor con lo anterior, la jurisprudencia ha desarrollado las doctrinas de autolimitación judicial, por virtud de las cuales no se considera justiciable un caso si: (1) procura resolver una cuestión política; (2) **la parte reclamante carece de legitimación activa**; (3) la controversia es académica; (4) la controversia no está madura; o (5) lo que se pretende obtener es una opinión consultiva. *Ramos, Méndez v. García García*, *supra*, pág. 394. Estas doctrinas responden a que los tribunales existen *únicamente* para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, *supra*.

Para que un tribunal pueda entender y realizar una adjudicación de los méritos de una controversia, el principio de justiciabilidad le impone un deber de evaluar si los demandantes poseen legitimación activa. *Íd.* La legitimación activa se ha definido como “la capacidad que se le requiere a la parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante”. *Ramos, Méndez v. García García*, *supra*, pág. 394; *Bhatia Gautier v. Gobernador*, *supra*, pág. 69. “[E]l examen de legitimación activa es un mecanismo usado por los tribunales para

delimitar su propia jurisdicción [...] y no lanzarse a resolver a resolver cuestiones hipotéticas o planteadas dentro de un contexto inadecuado”. *Hernández Montañez v. Parés Alicea, supra*.

A través de la legitimación activa el promovente procura demostrarle al tribunal que su interés es “de tal índole que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia”. *Ramos, Méndez v. García García, supra*. Para que una parte tenga legitimación activa, salvo que un estatuto se la otorgue, debe demostrar que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto e hipotético; (3) existe un nexo causal entre el daño sufrido y la acción ejercitada; y (4) que su causa de acción surge al amparo de la ley o la Constitución. *Íd; Bhatia Gautier v. Gobernador, supra*.

C. Regla 15.1 de Procedimiento Civil

La Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R.15.1, regula la legitimación activa que deben tener las partes para instar un pleito, estableciendo lo siguiente:

[t]odo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama, **pero una persona autorizada por ley podrá demandar sin el concurso de aquella para cuyo beneficio se hace la reclamación.** [...]. **No se desestimará un pleito por razón de no haberse tramitado a nombre de la persona que por ley tiene el derecho que se reclama** hasta que, luego de levantarse la objeción, se haya concedido un tiempo razonable para que la persona con derecho ratifique la presentación del pleito, se una o se sustituya en lugar de la parte promovente, y tal ratificación, unión o sustitución tendrá el mismo efecto que si el pleito se hubiese incoado por la persona con derecho. (Énfasis nuestro).

Como norma general, todo pleito deberá ser tramitado a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama. *Allende Pérez v. García*, 150 DPR 892 (2000). **El mero hecho de que el reclamante no sea la persona que por ley tiene la capacidad de exigir el derecho que se reclama, no significa que la acción incoada deba ser inmediatamente desestimada.** *Ríos Rosario v.*

Vidal Ramos, 134 DPR 3, 11 (1993). Ahora bien, la propia Regla 15.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece unas excepciones a esta norma general.

Categoricamente dispone que “[n]o se desestimar  un pleito por razón de no tramitarse a nombre de la persona que por ley tiene el derecho que se reclama hasta que, luego de levantarse la objección, **se haya concedido un término razonable para que la persona con derecho ratifique la radicación del pleito, o se una al mismo o se sustituya en lugar del promovente** y tal ratificación, unión o sustitución tendrá el mismo efecto que si el pleito se hubiere incoado por la persona con derecho”. Regla 15.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Véase, además, *Allende Pérez v. García*, *supra*; *Ríos Rosario v. Vidal Ramos*, *supra*. El propósito de la última parte de la citada regla **es evitar la pérdida de un derecho y la comisión de una injusticia**, permitiéndose que, mediante enmienda, se ratifique o se sustituya al titular del derecho y que la enmienda se retrotraiga al inicio del pleito, aun cuando el término prescriptivo ya hubiese vencido al momento de presentarse la enmienda. * d.*

“Esta disposición es cónsona con la política pública que consistentemente hemos adoptado de liberalidad en la interpretación y aplicación de las reglas y normas procesales a favor de que los casos se dilucidan y resuelvan en los méritos.” *Allende Pérez v. García*, *supra*. “Es deber del tribunal permitir y promover la incorporación al pleito de las partes realmente interesadas con el propósito de verificar la existencia de una controversia real que exige un remedio por parte de los tribunales.” *Ríos Rosario v. Vidal Ramos*, *supra*.

III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, procedemos a resolver la situación fáctica ante nuestra consideración. En su primer señalamiento de error, la parte

apelante aduce que el foro primario erró al no reconocer la legitimación activa del matrimonio Rachid-Labault y desestimar la causa de acción.

En el caso de autos, el foro primario determinó que el matrimonio Rachid-Labault no tenía legitimación activa, por éstos no haber demostrado el acontecer de un daño, al no presentar evidencia de que poseían un arrendamiento de corto plazo que pudiera resultar afectado por la enmienda aprobada por la Asociación. Por otra parte, no presentaron prueba que sustentara su titularidad. Cónsono con lo antes esbozado, en la *Sentencia* el foro primario indicó que los apelantes “*no trajeron prueba alguna que establezcan que son titulares de alguna propiedad de la referida Urbanización*”. En efecto, del expediente se desprende que al momento que el foro primario consideró las alegaciones de cada parte relacionadas a la legitimación activa de los apelantes, el matrimonio Rachid-Labault no había presentado evidencia sobre la titularidad de alguna residencia en la Urbanización.

No obstante, luego de que el foro primario emitiera la sentencia aquí apelada, el matrimonio Rachid-Labault presentó en su moción de reconsideración copia de la escritura de compraventa titulada “*Deed of Purchase and Sale*”, para evidenciar que desde el 1 de diciembre de 2020 se habían convertido en propietarios del solar número 53 de la Urbanización. A pesar de ello, el foro primario denegó su solicitud de reconsideración y reiteró su determinación de desestimar la demanda por falta de legitimación activa del matrimonio Rachid-Labault. Ante la presentación de la nueva evidencia, la cual demuestra la titularidad del matrimonio Rachid-Labault sobre una residencia en la Urbanización, **por economía procesal y a los fines de agilizar los procedimientos**, el foro *a quo* podía aceptar la evidencia de titularidad y reconsiderar su dictamen, a los fines de permitirle a las partes presentar prueba sobre sus

reclamos. En este caso, donde se dilucidan los méritos para la concesión de un remedio extraordinario de *injunctio*, convenía que el foro primario aceptara la evidencia de titularidad del matrimonio Rachid-Labault y proseguir con el trámite judicial sin mayor dilación. Recordemos que las Reglas de Procedimiento de Procedimiento Civil “[s]e interpretarán de modo que faciliten el acceso a los tribunales y el manejo del proceso, de forma que garanticen una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento.” Regla 1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por tanto, independientemente de si tuvieran un arrendamiento a corto plazo vigente o no, el matrimonio Rachid-Labault tiene legitimación para impugnar las acciones y decisiones de la Asociación por virtud de su estatus como propietarios. Así que, no tienen que demostrar que la prohibición de alquiler a corto plazo les produjo un daño directo, pues, su legitimidad proviene del derecho que ostentan como titulares para instar reclamaciones. Por consiguiente, erró el foro *a quo* en su determinación.

En su segundo señalamiento de error, los apelantes arguyen que erró el Tribunal de Primera Instancia al no reconocer la legitimación activa del señor Sánchez Vázquez como parte con interés y desestimar la causa de acción incoada. En el presente caso, distinto al matrimonio Rachid-Labault, el señor Sánchez Vázquez **actualmente** no es titular de alguna propiedad en la Urbanización, solo ostenta un contrato de arrendamiento a largo plazo, con opción de compraventa. Sin embargo, el mero hecho de que este no sea titular de una residencia o villa en la Urbanización es insuficiente para descalificarlo como parte interesada en el pleito y desestimar la reclamación incoada.

Conforme a la norma expuesta, todo pleito deberá ser tramitado a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama. *Allende Pérez v. Garcia, supra*. No obstante, la Regla 15.1

de Procedimiento Civil, *supra*, establece las excepciones a dicha norma general, disponiendo categóricamente que **“[n]o se desestimaré un pleito por razón de no tramitarse a nombre de la persona que por ley tiene el derecho que se reclama hasta que, luego de levantarse la objeción, se haya concedido un término razonable para que la persona con derecho ratifique la radicación del pleito, o se una al mismo o se sustituya en lugar del promovente y tal ratificación, unión o sustitución tendrá el mismo efecto que si el pleito se hubiere incoado por la persona con derecho”. Íd.**

Aquí, el foro primario debió haberle concedido un término razonable al señor Sánchez Vázquez para que los propietarios de la residencia en la que tiene un **alquiler con opción a compra** se unieran al pleito y ratificaran su interés en la reclamación. Máxime, cuando del contrato con opción a compra suscrito entre el apelante señor Sánchez Vázquez y los dueños de la propiedad surge que el término del arrendamiento es de seis (6) años con cuatro (4) meses.⁴ En el *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compraventa*, que fue suscrito el 11 de octubre de 2019, las partes acordaron lo siguiente:

(C) El arrendatario pagará a los arrendadores, el día primero (1) de cada mes, una suma mensual de \$1,446.59 por concepto de canon de arrendamiento; la suma de \$300.00 para gastos por mantenimiento, **más la suma de \$1,446.59 para abonar al principal**, para un total de \$3,193.18, luego, cada tres (3) meses, **el arrendatario aportará una cantidad no definida, en adición a estos pagos, para abonar al principal.** [...].

(D) El arrendatario entregará el día de la firma del presente contrato la suma de \$41,511.27, en un cheque de gerente, **en abono al precio de compraventa** y otra suma igual, o sea, \$41,511.27 en o antes del 24 de octubre de 2019.

(E) Este contrato tendrá una **duración de seis (6) años, cuatro (4) meses**, contados a partir de la firma del presente contrato.

(M) Se le advierte al compareciente de la SEGUNDA PARTE [señor Sánchez Vázquez], y este así lo acepta, libre y voluntariamente, que, de no ejercer su derecho a comprar, dentro del plazo estipulado que vencerá en

⁴ Apéndice de la apelación, págs. 242-245.

cinco (5) años a partir de la firma de este contrato, **perderá toda cantidad abonada al principal, así como cualquier otra suma de dinero dada como opción, sin derecho a ser reembolsado**, constituyendo la presente condición en una cláusula penal, a cambio del derecho de exclusividad en la compra del bien inmueble y bienes muebles descritos en el presente contrato. (Énfasis nuestro).

Aunque reconocemos que el señor Sánchez Vázquez no es titular, y no está legitimado para cuestionar las determinaciones de la Asociación, las cláusulas antes reseñadas evidencian que la desestimación de la reclamación con respecto a éste, le ocasionaría daños. A este punto, el señor Sánchez Vázquez ya ha desembolsado una suma aproximada de \$80,000.00 en abono al precio de compraventa, sin mencionar los pagos que ha efectuado mensualmente a esos fines. Al respecto, el aludido contrato de arrendamiento dispone un término de vigencia de seis (6) años con cuatro (4) meses, por lo que, cualquier cambio en las condiciones o reglamentos de la Urbanización pudiera afectar este contrato de arrendamiento, y a su vez, la compra final de la propiedad. Por ello, resulta evidente la necesidad de que el foro primario le confiera una oportunidad para incluir en el pleito a los dueños de la propiedad objeto del arrendamiento, pues quedó demostrado que el señor Sánchez Vázquez tiene un interés “de tal índole que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia”. *Ramos, Méndez v. García García, supra.*

Respecto al tercer y cuarto señalamiento de error, la parte apelante aduce que incidió el foro primario al desestimar la solicitud de los recursos extraordinarios de *injunction* permanente y sentencia declaratoria sin adjudicar las controversias en sus méritos ni citar a vista. Surge de la *Sentencia*, que el foro *a quo* determinó que los recursos extraordinarios de *injunction* y sentencia declaratoria eran improcedentes, puesto que los apelantes no tenían legitimación

activa para incoar la reclamación. Ante lo resuelto en esta Sentencia, es inmeritorio expresarnos sobre dichos señalamientos de error.

En consecuencia, resolvemos que el matrimonio Rachid-Labault tiene legitimación para cuestionar las acciones de la Asociación de la Urbanización. Asimismo, resolvemos que, de conformidad con la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, *supra*, el foro primario deberá conceder un término al señor Sánchez Vázquez para que informe si los propietarios de la residencia objeto del arrendamiento se incluirán en el pleito, ratifican el mismo o sustituyen al apelante Sánchez Vázquez y de ser así, presentar la correspondiente enmienda. De ello dependerá si el apelante Sánchez Vázquez podrá continuar en el pleito. Además, el foro primario deberá celebrar la vista de *injunction*, para atender en los méritos la causa de acción del *injunction* permanente y la sentencia declaratoria.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **REVOCAMOS** la sentencia apelada. En consecuencia, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Lebrón Nieves disiente sin opinión escrita.

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