

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

MARÍA MAGDALENA  
GUERRA SANTANA, KARL  
WALTER NICKELS y la  
Sociedad Legal de  
Gananciales Compuesta  
por Ambos

Apelados

v.

CONSEJO DE SEGURIDAD  
Y RECRECIÓN DE  
URBANIZACIÓN  
VILLAMAR ESTE, INC.  
(CONSERVE)

Apelante

KLAN202200829

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Carolina

Caso núm.:  
CA2021CV01718

Sobre:  
Injunction  
Preliminar;  
Sentencia  
Declaratoria;  
Violación al  
Derecho  
Propietario;  
Nulidad de  
Reglamento

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2022.

Comparece ante nos, el Consejo de Seguridad y Recreación de Urbanización Villamar Este, Inc. (CONSERVE o parte apelante), quien presenta el presente recurso de apelación solicita la revocación de la *Sentencia Sumaria* emitida el 9 de agosto de 2022, notificada el 10 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, en adelante TPI. Mediante esta, el foro primario declaró: (1) **No Ha Lugar** la Sentencia Sumaria solicitada por los aquí apelantes, (2) **Ha Lugar** la *Sentencia Sumaria* solicitada por la señora María Magdalena Guerra Santana y el señor Karl Walter Nickles y la Sociedad de Gananciales compuesta por ambos (Sra. Guerra Santana y el Sr. Walter Nickles o parte apelada) y (3) **Ha Lugar** la demanda

presentada por la parte apelada, declarando nulo 20 artículos del Reglamento de CONSERVE de 2021 (Reglamento de 2021).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia Sumaria* apelada.

### I.

Mediante escritura pública número 79 inscrita en el Registro de la Propiedad, en 1954 se creó la Urbanización Villamar Este en Carolina, Puerto Rico. En ella se estableció como servidumbre en equidad lo siguiente:

QUINTO: En vista de que la propiedad de referencia habrá de ser urbanizada los dueños de la misma – ISLA VERDE INVESTMENT CORPORATION- ha resuelto dejar los solares descritos en el apartado TERCERO anterior procedentes de dicha propiedad sujetos a un sistema de limitaciones y restricciones sobre construcción que preste mayor uniformidad a la forma de construcción de los edificios que en dichos solares se levanten por terceras personas y al efecto por la presente

establecen las siguientes restricciones y limitaciones: -----

----a) Solo se podrá construir una casa residencia para una sola familia, de una o dos plantas y media, con garaje y cuarto de servicio. -----

----b) La casa-residencia será de un costo no menor de ocho mil dólares y será construida de concreto reforzado, bloques de concreto, piedra, ladrillos, con techo de concreto o tejas. En caso de que la construcción se haga por medio de un préstamo garantizado con la FHA o sus sucesores, se permitirá edificación de similar resistencia y durabilidad siempre y cuando se obtenga la aprobación de dicha agencia federal o sus sucesores. -----

----c) **Si la Junta de Planificación permitiere el uso de estos solares o cualquiera de ellos para fines comerciales, tal uso no se considerará en violación de las restricciones aquí impuestas.** -----

----d) **Los solares, así como las construcciones que se levanten en los mismos estarán también sujetos a las restricciones y limitaciones válidas que hayan sido aprobadas o sean aprobadas en el futuro por la Junta de Planificación o por cualquiera otra agencia que tenga jurisdicción sobre la materia;** estando actualmente considerados dichos solares dentro de la clasificación que corresponde a un distrito R-DOS (R-2). -----

----e) Los solares números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho descritos en esta escritura han sido ya clasificados como solares comerciales por la Junta de Planificación de Puerto Rico. -----  
----f) Algunos solares relacionados en esta escritura están afectos también a servidumbres en relación con el servicio de fuerza y energía eléctrica para la urbanización a favor de la Autoridad de Fuentes Fluviales de Puerto Rico, indicándose en la escritura en virtud de la cual fue constituida dicha servidumbre los solares específicamente afectos por dicha servidumbre. (Énfasis nuestro).

En 1990 se creó la corporación sin fines de lucro el Consejo de Seguridad y Recreación de Urbanización Villamar Este, Inc., conocido como CONSERVE, con el propósito de establecer medidas de seguridad personal y sobre la propiedad pública e individual de la comunidad.

En 1998, la Sra. Guerra Santana y el Sr. Nickles adquirieron mediante escritura de compraventa un inmueble ubicado en la Urb. Villamar Este, el cual consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Estos alquilan a corto plazo parte de su propiedad, utilizando para ello distintas plataformas digitales.

Para el 2006, se aprobó la Revisión Integral al Plan Territorial del Municipio Autónomo de Carolina, en el cual se calificó a la Urb. Villamar Este como Distrito Residencial Turístico Tres (RT-3). Ello con el propósito de "promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turísticos que por su localización se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una intensidad intermedia".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ver ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO PARA APROBAR LA REVISIÓN INTEGRAL AL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA, Boletín Administrativo Núm. OE-2007- 06; pág. 20 de SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA de los demandantes (Entrada Núm. 91); pág. 8 de MOCIÓN SOLICITANDO SENTENCIA SUMARIA de la parte demandada CONSERVE (Entrada Núm. 90); Plano de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de Carolina, <http://portals.jp.pr.gov/SiteDirectory/Calificacion/Calificacion%20Vigente/Carolina/Carolina014.pdf>.

El 11 de marzo de 2021, se celebró la Asamblea Ordinaria Anual en la cual se aprobó el Reglamento de 2021, el cual enmendaba y modificaba el antiguo Reglamento de 1993.<sup>2</sup> Luego de aprobado, la Junta de Directores de CONSERVE envió una misiva a todos los titulares en la que notificó las nuevas disposiciones aplicables a aquellos con arrendamientos a corto plazo. En específico, las disposiciones siguientes:

- a. Que los alquileres a corto plazo no pueden ser por menos de sesenta (60) días, ni más de noventa (90) días.
- b. Que el titular debe notificar a la Junta de Directores de CONSERVE el arrendamiento a corto plazo con no menos de quince (15) días de anticipación.
- c. Para todo alquiler a corto plazo, el titular debe notificar a la Junta la siguiente información:
  - i. Nombre, dirección física y postal, número de teléfono y número de licencia de conducir del arrendatario;
  - ii. fecha del arrendamiento y su duración;
  - iii. nombre completo de las personas que estarán en la propiedad durante el arrendamiento a corto plazo, así como sus direcciones físicas y postales y número de teléfono;
  - iv. modelo, marca y año del vehículo de motor que estará utilizando los arrendatarios para tener acceso a la urbanización;
  - v. copia del contrato de arrendamiento.
- d. Que el titular debe notificar a la Junta de Directores de CONSERVE copia de la póliza de responsabilidad pública por la cantidad de \$100,000.00 la cual incluya como asegurado adicional a la Asociación.
- e. Que el titular debe notificar a la Junta de Directores de CONSERVE copia de la licencia y número hostelero vigentes emitidos por la Compañía de Turismo de Puerto Rico para operar este tipo de arrendamiento.
- f. Que el titular que arriende su propiedad a corto plazo deberá pagar a CONSERVE una cuota especial de \$45.00 mensuales. Dicha cuota es vigente desde el 11 de abril de 2021.
- g. Que dicha comunicación es un aviso por parte de la Junta de CONSERVE y que, de no cumplir con los requisitos antes mencionados, los titulares con arrendamientos a corto plazo se exponen a multas, querellas administrativas y demandas judiciales según sea el caso en particular.

---

<sup>2</sup> El Reglamento de 2021 fue probado en la asamblea con 28 votos a favor y 8 votos en contra; Sentencia Sumaria, Ap. pág. 627.

Como consecuencia, el 7 de julio de 2021, la Sra. Guerra Santana y el Sr. Nickles radicaron *Demanda de Sentencia Declaratoria y Solicitud Injunction Preliminar* contra CONSERVE. Solicitaron que se declarara nulo el nuevo reglamento o, en específico, los siguientes artículos: 7.1(i), 7.1(j), 7.1(l), 7.1(q), 7.1(r), 12.1(A), 12.1(B), 12.1(C), 12.1(D), 12.1(F), 12.1(G), 12.1(H), 13.2(A) y 13.2(B), 13.3, 13.4, 25.4, 26.1, 26.2 y 27.3. Arguye que este nuevo reglamento fue aprobado en violación al derecho de propiedad reconocido en el Artículo II, sec. 7 de la Constitución de Puerto Rico y en contravención a las leyes. Además de enmendar ilegalmente la escritura matriz, por no contar con el consentimiento expreso de todos los titulares y en contravención de los parámetros jurisprudenciales. Por consiguiente, requirió que se emitiera un cese y desista en la aplicación del Reglamento de 2021 mientras se atendían las controversias del caso.

Por su parte, CONSERVE presentó *Moción de Desestimación por Falta de Parte Indispensable* el 20 de agosto de 2021. Sostuvo que era necesario incluir a: (1) aquellos titulares que concurrieron a la Asamblea el 11 de marzo de 2021, (2) aquellos titulares que fueron notificados del resultado de la Asamblea y que no manifestaron su discrepancia dentro del plazo concedido y (3) aquellos titulares que mantienen y operan arrendamientos a corto plazo. El foro primario mediante *Orden* el 8 de octubre de 2021, notificada en mismo día, la declaró No Ha Lugar.

Durante el descubrimiento de prueba, la parte apelante envió a la Sra. Guerra Santana y al Sr. Nickles un Primer Pliego de Interrogatorios y Producción de Documentos. La parte apelada no contestó varias preguntas realizadas respecto a si contaban con los permisos provistos por la Compañía de Turismo, si

pagaban contribuciones por el arrendamiento a corto plazo, información sobre quienes se habían hospedado en la propiedad, entre otras. El fundamento para no contestar las preguntas fue que esa información no era pertinente a la controversia de autos. En vista de ello, CONSERVE solicitó al tribunal que ordenara a estos a contestar las preguntas.

El Tribunal de Primera Instancia, luego de examinar las objeciones y oposiciones, declaró No Ha Lugar la solicitud, ya que determinó que dichas preguntas, en efecto, eran impertinentes a la controversia del caso.<sup>3</sup>

El 7 de abril de 2022, la parte apelante radicó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. Arguyen que el nuevo reglamento se redactó conforme a derecho y aprobado por los miembros de CONSERVE. Así mismo, sostienen que el Artículo 4(F)(7) Reglamento de Hospederías de la Compañía de Turismo, Reg. Núm. 8856 de 22 de noviembre de 2016, faculta a CONSERVE a autorizar o no los arrendamientos a corto plazo. Además, indican que el utilizar la propiedad para alquiler es cambiar el uso residencial, lo cual está prohibido por las restricciones privadas.

Por otro lado, el 11 de abril de 2022, la Sra. Guerra Santana y el Sr. Nickles presentaron *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Afirman que el Reglamento de Hospederías no faculta a CONSERVE a regular los arrendamientos a corto plazo, y que el artículo 13.2(A) del Reglamento de 2021, al solicitar más información en la entrada de la urbanización a la establecida por la Ley 107-2020, conocida como Código Municipal de Puerto Rico,<sup>4</sup> violenta el derecho a la intimidad. Enfatizó que la controversia

---

<sup>3</sup> Orden emitida y notificada el 21 de enero de 2022.

<sup>4</sup> La Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, también conocida como Ley de Control de Acceso de 1987, fue derogada y sustituida por el Código Municipal de Puerto Rico (Código Municipal). La vigente ley, en sus artículos 3.001 al 3.017, regula todo lo relacionado al control de acceso de las vías públicas.

versa sobre la ilegalidad de los artículos del reglamento vigente los cuales limitan el derecho constitucional al uso y disfrute de la propiedad.

Tras evaluar las mociones presentada por ambas partes, el TPI emitió *Sentencia Sumaria* el 9 de agosto de 2022, notificada el próximo día, en la que declaró Ha Lugar la Sentencia Sumaria solicitada por la parte apelada y No Ha Lugar la Sentencia Sumaria solicitada por CONSERVE. Asimismo, indicó que se declaró Ha Lugar la demanda, por lo que declaró nulo los siguientes 20 artículos del Reglamento de 2021: 7.1(i), 7.1(j), 7.1(l), 7.1(q), 7.1(r), 12.1(A), 12.1(B), 12.1(C), 12.1(D), 12.1(F), 12.1(G), 12.1(H), 13.2(A) y 13.2(B), 13.3, 13.4, 25.4, 26.1, 26.2 y 27.3.

Este foro resolvió que, la escritura pública número 79, la cual impone las servidumbres en equidad, no regula ni prohíbe el arrendamiento a corto plazo y tampoco prohíbe completamente el uso comercial. Por lo que interpretar las servidumbres de manera más restrictivas, lo cual limita el derecho de propiedad, tendría como resultado la enmienda a estas. Para poder hacerlo debe realizarse mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad y no mediante un reglamento. Así mismo indicó que CONSERVE solo puede exigir, bajo el Código Municipal lo establecido en los Arts. 3.003 y 3.016. Por ende, no pueden requerir información adicional a lo establecido por ley.

Igualmente, resolvió que el Código Municipal, y la Ley de Condominios de Puerto Rico, tienen finalidades distintas por lo que la imposición de cuotas especiales e imposición de multas por incumplimiento en el caso de autos es improcedente. Por último, estableció que el Reglamento de Hospederías de Turismo no faculta a CONSERVE a regular los arrendamientos a corto plazo, sino que es la propia Compañía de Turismo quien está encargado.

En desacuerdo con dichas determinaciones, CONSERVE presentó *Moción de Reconsideración* el 25 de agosto de 2022. Igualmente, el 14 de septiembre de 2022, la parte apelada presentó *Oposición a Moción de Reconsideración*. El foro primario declaró No Ha Lugar la reconsideración el 15 de septiembre de 2022, notificada en misma fecha.

No contestes con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia, CONSERVE recurre ante nos alegando la comisión de los siguientes errores:

- A. Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la Moción de Parte Indispensable.
- B. Erró el TPI al no permitir el descubrimiento de prueba
- C. Erró el Honorable Tribunal al no explicar y/o fundamentar con determinaciones de hecho y derecho su determinación de No Ha Lugar la solicitud de Sentencia Sumaria sin atender los asuntos estrictamente de derecho planteados, tales como la ausencia de reconocimiento por la Junta de CONSERVE de la operación comercial en un área residencia.

La parte apelada ha presentado su alegato en oposición, por lo que con el beneficio de ambas disponemos del caso.

## **II.**

### **A. Sentencia Sumaria**

Las Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil autorizan a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria, si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 LPRa Ap. V, R. 36.1 y R. 36.2. Es norma firmemente asentada en nuestro ordenamiento jurídico que la sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario, cuyo fin es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en



su fondo. González Santiago v. Baxter Healthcare of Puerto Rico, 202 DPR 281 (2019); Roldán Flores v. M. Cuebas et al., 199 DPR 664 (2018); Rodríguez Méndez v. Laser Eye, 195 DPR 769 (2016); Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7 (2014); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200 (2010); Nissen Holland v. Genthaller, 172 DPR 503 (2007); Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599 (2000). Llamamos hechos materiales a aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Bobé et al. v. UBS Financial Service, 198 DPR 6 (2017); Ramos Pérez v. Univisión, *supra*.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e), establece la procedencia de dictar sentencia sumaria, cuando de las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia se acredita la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material. Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, 194 DPR 209 (2015); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013). Por consiguiente, se permite la resolución de asuntos sin necesidad de la celebración de juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. González Santiago v. Baxter Healthcare of Puerto Rico, *supra*.

Por lo expuesto antes, **el criterio rector es que no haya controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, según alegados por las partes en sus respectivas solicitudes y oposiciones, y que sólo reste aplicar el derecho.** Rodríguez García v. UCA, 200 DPR 929 (2018); Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656 (2017). “La sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos

pertinentes". Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714 (1986). Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Íd.* Lo anterior se basa en que este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser medurado. Nissen Holland v. Genthaller, *supra*.

Para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881 (1994). La parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. *Íd.* Claro está, "el sólo hecho de no haberse opuesto con evidencia que controvierta la presentada por el promovente no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria o que el promovente tenga derecho a que se dicte a su favor". Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, *supra*.

Al momento de enfrentarse con una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*. En su examen, el foro primario analiza los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente del tribunal; y determina si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. S.L.G. v. S.L.G., 150 DPR 171 (2000). **Se abstendrá de dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan**

**hechos materiales controvertidos; (2) existan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no proceda.** *Íd.* Por igual, un tribunal declarará sin lugar una solicitud de sentencia sumaria cuando haya elementos subjetivos o de credibilidad y estos constituyan un factor esencial en la resolución de la controversia presentada. Abrams Rivera v. E.L.A., 178 DPR 914 (2010); Carpets & Rugs v. Tropical Reps., 175 DPR 615 (2009). Del mismo modo, dado que una moción de sentencia sumaria ejerce un efecto importante en el litigio, independientemente del modo en que sea adjudicada por el foro de primera instancia, precisa que dicho foro sea el que determine “los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia”. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc., 193 DPR 100 (2015).

Ahora bien, este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria. Meléndez González, et al. v. M. Cuebas, supra, pág. 118. La revisión que este Foro apelativo realizará de las sentencias sumarias se considera *de novo*; por lo que habremos de examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria en el foro primario, y llevar a cabo todas las inferencias permisibles a favor de esta. *Íd.* Así pues, al revisar la determinación del Foro primario respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras: (1) sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) sólo podemos determinar si existe o no

alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales; y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.*

### **B. Parte indispensable**

El mecanismo de acumulación de parte indispensable está regulado por la Regla 16.1 de Procedimiento Civil. 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. Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, § 16.1.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico 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”. García Colón v. Sucn. González, 178 DPR 527, 548 (2010). 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, 184 DPR 824, 839 (2012) (citando a Fuentes v. Trib. De Distrito, 73 DPR 959, 981 (1952)).

Cabe destacar que el interés común al que hace referencia la antecitada Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no es cualquier interés en el pleito. Este “tiene que ser un interés real e inmediato, no especulativo ni a futuro, que impida la confección de un remedio adecuado porque podría afectar o destruir radicalmente los derechos de esa parte ausente”. RPR & BJJ, 207 DPR 389, 408 (2021) (citando a López García v. López García, 200 DPR 50, 64 (2018)).

Nuestro Tribunal Supremo al determinar quién es parte indispensable en un pleito ha adoptado una interpretación restringida. Por tal razón, al interpretar la frase "sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia", nuestro más Alto Foro ha precisado que, será imposible resolver el pleito si la adjudicación tiene un efecto perjudicial sobre el interés real e inmediato de la parte indispensable. García Colón v. Sucn. González, *supra*, pág 549.

Cónsono con lo anterior, no existe una fórmula para determinar si una parte es o no indispensable, sino que se requiere una evaluación caso a caso. García Colón v. Sucn. González, *supra*, pág. 550. Para ello se deberán observar factores tales como el tiempo, el lugar, el modo, las alegaciones, la prueba, la clase de derechos, los intereses en conflicto, el resultado y la formalidad. RPR & BJJ, 207 DPR 389, 408 (2021). A estos efectos, "lo fundamental es determinar si el tribunal puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo a las partes presentes sin afectar los intereses de la parte ausente". RPR & BJJ, *supra*, (citando a Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216, 223 (2007)).

Es norma reiterada que la ausencia de una parte indispensable priva al tribunal de jurisdicción para resolver la controversia por lo que, de adolecer de ello, la acción incoada debe ser desestimada. RPR & BJJ, *supra* pág. 407. Incluso, "es un planteamiento tan relevante que puede traerse en cualquier parte del proceso, incluso los foros apelativos pueden levantarlo *motu proprio* por incidir en su jurisdicción". RPR & BJJ, *supra*.

### III.

En el caso ante nuestra consideración, CONSERVE alega que erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar la

Moción de Desestimación por falta de Parte Indispensable. En síntesis, arguye que se debió incluir a todos los titulares de la Urb. Villamar Este.

CONSERVE es una corporación sin fines de lucro creada en 1990 al amparo de la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico. Cuentan con personalidad jurídica distinta y separada de la de sus miembros, por lo que poseen capacidad para demandar y ser demandados.<sup>5</sup> Asimismo, son los responsables de representar a los titulares y de acudir a los tribunales para hacer valer las disposiciones del Reglamento de 2021.<sup>6</sup>

Por lo tanto, si es CONSERVE el responsable de la representación de los titulares en los tribunales ante el incumplimiento del reglamento, tiene a su vez capacidad para representar a los titulares que alega son parte indispensable en el pleito.

Por otro lado, en el presente caso la adjudicación del pleito no tiene un efecto perjudicial sobre el interés real e inmediato de los titulares no demandados en su carácter personal. Por ende, el tribunal puede conceder un remedio a los demandantes, ahora apelados, sin afectar los intereses de los titulares ausentes.

En vista de ello, no erró el foro primario al declarar No Ha Lugar la Moción de Parte Indispensable. Los intereses de los titulares ya están siendo representados por CONSERVE.

El segundo error alegado versa sobre la determinación de No Ha Lugar ante una solicitud al foro primario para que ordenara la contestación de varias preguntas del interrogatorio y producción de documentos. Esta determinación, con la que coincidimos, es

---

<sup>5</sup> Véase Artículo 7.1 (b) del Reglamento de 2021, Ap. pág. 148.

<sup>6</sup> Véase Artículo 7.1 (n) del Reglamento de 2021, Ap. pág. 149.

además discrecional del Tribunal de Primera Instancia y recibe nuestra deferencia.

Del expediente no se desprende que se haya mediado con prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto al determinar que las preguntas realizadas en el interrogatorio y requerimiento de documento no eran pertinentes a la controversia. No hay duda de que el foro de instancia es quien está en mejor posición para tomar las medidas que faciliten el adecuado curso del caso para su adjudicación.

Por consiguiente, no erró el foro primario al no permitir el descubrimiento de prueba y declarar No Ha Lugar solicitud de CONSERVE.

Finalmente, CONSERVE alega que erró el foro de instancia al no fundamentar adecuadamente la determinación de la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que declaró ha lugar sin atender asuntos de estricto derecho, como la ausencia de reconocimiento por CONSERVE de la operación comercial en un área residencial.

El TPI, en su *Sentencia Sumaria* estableció las determinaciones de hechos que no están en controversia, las conclusiones de derecho que aplicaban a los hechos determinados correctamente y realizó el análisis y disposición del caso. Todo ello con el fin de resolver las solicitudes de Sentencia Sumarias que ambas partes habían sometido. En el presente caso, mediante la sentencia emitida, y de manera fundamentada, el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de la parte apelante y Ha Lugar la solicitud de la parte apelada.

Del expediente se desprende que el foro primario examinó los escritos de las partes y el derecho aplicable al emitir la sentencia. Al no mediar pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, se

concede deferencia a la apreciación de la prueba y determinación realizada.

Por tal razón, no se cometió el tercer error alegado por CONSERVE. El TPI si atendió los asuntos de derechos planteados en la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y fundamentó con el derecho aplicable sus determinaciones de hechos al emitir la *Sentencia Sumaria*.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de este dictamen, confirmamos la *Sentencia Sumaria* 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