

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio GOLDEN
COURT II

Apelado

v.

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio
JARDINES DE CUENCA
y otros

Apelantes

KLAN202201019

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

Sobre: Sentencia
declaratoria; Cese y
Desista y otros

Caso Núm.
SJ2018CV09684

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Rodríguez Casillas, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2023.

Comparece la parte apelante, Consejo de Titulares del Condominio Jardines de Cuenca mediante este recurso de apelación para que revoquemos la *Sentencia* emitida el 17 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala Superior de San Juan. Allí, se declaró con lugar la sentencia sumaria presentada por el Consejo de Titulares del Condominio Golden Court II.

Recibida la oposición de apelación y luego de examinar los recursos presentados, confirmamos el dictamen apelado.

-I-

El **5 de noviembre de 2018**,¹ el Consejo de Titulares del Condominio Golden Court II (en adelante, condominio CGII o parte apelada) instó una demanda sobre sentencia declaratoria, solicitud

¹ El 11 de julio de 2019 el condominio CGII presentó una demanda enmendada. La enmienda realizada fue en cuanto a terceros desconocidos.

de cese y desista, acción de deslinde y reivindicatoria y daños y perjuicios contra el Consejo de Titulares del Condominio Jardines de Cuenca (en adelante, condominio JC o parte apelante).²

Luego de varias incidencias procesales, el condominio CGII alegó ser el titular registral del terreno donde ubica paseo peatonal localizado entre este y el condominio JC.³ Expresó, además que, se le ha impedido el acceso a parte de su propiedad, ya que algunos propietarios del condominio JC utilizan el terreno como su patio. Ante este panorama, el condominio CGII solicitó que dichos titulares remuevan los bienes muebles que están en el terreno, y que la verja se proceda a colocar conforme a derecho.

El condominio JC contestó la demanda y adujo, entre otras cosas que, aun cuando el condominio CGII sea el titular del terreno en controversia, el mismo fue retenido ilegalmente, ya que no fue devuelto a la entidad que correspondía, según las condiciones del proyecto del condominio CGII.⁴ Es por ello, que le solicitaron al TPI, acción de deslinde y amojonamiento, y que, se le ordenara la transferencia del terreno al Estado.

Así las cosas, el **15 de octubre de 2021**, el condominio CGII presentó *Moción de Sumaria Parcial*.⁵ En resumen, adujo que no existía controversia sobre la titularidad del terreno, por lo que, solicitó entre otras cosas, la devolución del mismo.

Después de varias incidencias procesales, el **14 de abril de 2022**, la parte apelante presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial y Moción Solicitando Sentencia Sumaria a Favor del Condominio Jardines de Cuenca*.⁶ En síntesis, planteó que, aun definida la titularidad registral del predio objeto de la controversia, el condominio CGII debía transferir el terreno a la instrumentalidad

² Exhibit 1 del apelante, págs. 1 – 16.

³ *Id.*, Exhibit 5, págs. 60 – 75.

⁴ *Id.*, Exhibit 21, págs. 132 – 173.

⁵ *Id.*, Exhibit 23, págs. 175 – 190.

⁶ *Id.*, Exhibit 30, págs. 240 – 259.

gubernamental correspondiente. A estos fines, solicitó que se declarara que, el condominio CGII no es el dueño del terreno. Así como que, el terreno en controversia se encuentra gravado por una servidumbre en equidad que destina su uso a un paseo público peatonal. Además, alegó que faltaba parte indispensable en el pleito.

Finalmente, el TPI dictó *Sentencia* el **17 de octubre de 2022**,⁷ en las que esbozó las siguientes determinaciones de hechos:

1. *El Condominio Golden Court II se constituyó como un Régimen de Propiedad Horizontal mediante la escritura número 70 otorgada el 27 de diciembre de 1990 ante el notario Reynaldo J. Salas Soler.*
2. *La Escritura Matriz de Dedicación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Golden Court II describe el dominio de la parcela de terreno de la siguiente manera:*
URBANA: Parcela de terreno de forma irregular radicada en el barrio de Hato Rey Norte, Sector Tokio del término municipal de San Juan, con una cabida de cuatro punto nueve mil trescientos treinta y nueve (4.9339) cuerdas, equivalentes a diecinueve mil trescientos setenta y nueve (19,392.2679) metros cuadrados, en lindes: por el Norte, con terrenos de Jaca Development Corporation (Primera Etapa Golden Court); por el Sur, con terrenos de Lagos del Norte, Inc., (Jardines de Cuenca) y terrenos de la Administración de Terrenos (Futura Arterial "B"); por el Este, con terrenos del Departamento de Transportación y Obras Públicas (Intermodal Agua-Guagua) y por el Oeste, con Jaca Development Corporation (Primera Etapa Golden Court), la Avenida Arterial Hostos y Lagos del Norte, Inc., (Jardines de Cuenca).
3. *En la descripción general del Condominio Golden Court II en la escritura matriz se menciona que los edificios A, B, C y D colindan por el Sur en varias alineaciones con el Paseo Nuevo Centro de San Juan.*
4. *En la descripción general del Condominio Golden Court II en la escritura matriz se menciona que los edificios E, F, G, H, I colindan por el Oeste en varias alineaciones con el Paseo Nuevo Centro de San Juan.*
5. *El Condominio Jardines de Cuenca se constituyó como un Régimen de Propiedad Horizontal mediante la escritura número 9 otorgada el 14 de junio de 1983.*
6. *La escritura matriz de dedicación al régimen de propiedad horizontal del Condominio Jardines de Cuenca describe las colindancias de su parcela de la siguiente manera:*
Por el norte, con terrenos de la Administración de Terrenos (futuro paseo peatonal); por el Sur, con

⁷ *Id.*, Exhibit 33, págs. 279 – 323.

terrenos de la Administración de Terrenos (futura calle Arterial 'B'); por el Este, con terrenos de la Administración de Terrenos (futuro paseo peatonal); y por el Oeste, con terrenos de la Administración de Terrenos (Avenida Arterial Hostos, en construcción).

7. La escritura matriz de dedicación al régimen de propiedad horizontal del Condominio Jardines de Cuenca describe el Edificio 3 como:

[C]on un área total de dos mil cuatrocientos treinta y cinco punto ochenta y cuatro metros cuadrados (2,435.84 M2), desglosados como sigue: Módulo 301 con ochocientos noventa y tres punto treinta y siete metros cuadrados (893.37 M2); Módulo 302 seiscientos cuarenta y nueve punto diez metros cuadrados (649.10 M2) y el Módulo 303 con ochocientos noventa y tres punto treinta y siete metros cuadrados (893.37 M2).

8. Los elementos comunes generales de la escritura matriz del Condominio Jardines de Cuenca incluyen:

- a. Red, sistema e instalaciones centrales de plomería, de agua y desagüe.
- b. Red, sistema e instalaciones centrales de electricidad
- c. Conexiones para los servicios públicos de agua, luz, alcantarillados y teléfonos.
- d. Cercas, muros y verjas que limitan el perímetro del solar.
- e. Contadores de agua y electricidad.
- f. Cimientos, paredes maestras y de carga, techos galerías, vestíbulos, escaleras, puertas de entrada a los edificios y vías de entrada y salida o comunicación.
- g. Azoteas, patios y jardines.
- h. La parcela de terreno en la cual enclava el complejo, el vuelo y toda área destinada a actividades recreativas.
- i. Centro Comunal del Condominio.
- j. Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del inmueble o necesario para su existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute.

9. La escritura matriz que constituyó el régimen de propiedad horizontal del Condominio de Jardines de Cuenca describe el Apartamento Número 301- 1B, apartamento de la codemandada María Isabel Morales, de la siguiente manera:

Apartamento residencial de forma irregular constituido por dos (2 niveles localizado en la planta Baja del Módulo Número 301 del Edificio Número 3 del CONDOMINIO JARDINES DE CUENCA que está situado en la Avenida Arterial Hostos, Nuevo Centro de San Juan, Puerto Rico.

El primer nivel o nivel bajo, mide treinta y ocho pies, seis pulgadas lineales (38'6") por su parte más larga y dieciséis pies cero pulgadas (16'0") por su parte más ancha.

El área aproximada de este nivel es de quinientos ochenta y cuatro punto cincuenta y tres (584.53) pies cuadrados, equivalentes a cincuenta y cuatro punto treinta (54.30) metros cuadrados.

Siendo sus linderos los siguientes:

Por el NORTE, con el apartamento 301-1C y las escaleras del módulo; -----

Por el SUR, con el apartamento 301-1A; -----

*Por el ESTE, con el espacio exterior; -----
 Por el OESTE, con el espacio exterior -----
 Este nivel consta de un vestíbulo, sala-comedor, cocina,
 patio descubierta, baño, balcón y área de almacenar.
 El baño está equipado con lavamanos y servicio
 sanitario.*

10. *El 30 de julio de 2004, María Isabel Morales adquirió el
 Apartamento 301-B en el Condominio Jardines de Cuenca,
 mediante la escritura 77 de compraventa.*

11. *La descripción de la propiedad de María Morales en la
 escritura de compraventa es la siguiente:*

*URBANA: Apartamento número 301-B, Apartamento
 residencial de forma irregular constituida por dos
 niveles, localizado en la Planta baja del Módulo número
 301 del Condominio Jardines de Cuenca, que está
 situado en la Avenida Arterial Hostos, Nuevo Centro de
 San Juan, Puerto Rico. El primer nivel o nivel bajo, mide
 treinta y ocho pies seis pulgadas lineales, por su parte
 más larga y diez y seis pies cero pulgadas, por su parte
 más ancha. El área aproximada de este nivel es de
 QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO
 CINCUENTA Y TRES pies cuadrados (584.53 P.C.),
 equivalentes a 54.30 metros cuadrados.*

*Siendo sus linderos: por el NORTE, con el apartamento
 301- 1C y las escaleras del módulo; por el SUR, con el
 apartamento 301-1A; por el ESTE, con el espacio
 exterior y; por el OESTE, con el espacio exterior. Este
 nivel consta de un vestíbulo, sala, comedor, cocina,
 patio descubierta, baño, balcón y área de almacén. El
 segundo nivel superior mide treinta y cuatro pies cero
 pulgadas por su parte más larga y diez y seis pies cero
 pulgadas, por su parte más ancha. El área aproximada
 de este nivel es de CUATROCIENTOS NOVENTA Y
 OCHO PUNTO CINCUENTA pies cuadrados (498.50
 P.C.), equivalentes a 46.31 metros cuadrados. Siendo
 sus linderos: por el NORTE, con el apartamento 301-1C
 y las escaleras del módulo; por el SUR, con el
 apartamento 301-1A; por el ESTE, con el espacio
 exterior y; por el OESTE con el espacio exterior. Este
 nivel consta de dos habitaciones con sus respectivos
 closets, linen closets y baño. Ambos niveles conectados
 por una escalera interior componen este apartamento
 que tiene un área total de CIEN PUNTO SESENTA Y
 UNO metros cuadrados (100.61 m.c.). La puerta de
 entrada está situada en el nivel bajo en su lindero Norte
 y por ella se sale al vestíbulo del módulo y por ella se
 sale al área interior de circulación del Proyecto.
 Elementos comunes de un .5895 por ciento (.5895%) y
 se le asigna el espacio de estacionamiento número
 112.16.*

12. *María Isabel Morales tiene un piso de cemento entre “la
 verja” y el Condominio Jardines de Cuenca donde habita,
 el cual estaba ya construido al ésta adquirir la propiedad
 en el año 2004.*

13. *El predio donde ubica Golden Court II, Finca número
 35677-A según el tracto registral, fue adquirido por el
 desarrollador del complejo residencial Jaca Development
 Corp., de la Administración de Terrenos de Puerto Rico,
 mediante la Escritura Número 17 del 3 de octubre de 1989,
 ante el notario José Eladio Figueroa González.*

Posteriormente, mediante la Escritura Número 505 ante el notario Javier Miranda Casanova el predio y proyecto fue vendido a ROCCA Development S.E., quien eventualmente construyó el proyecto.

14. El Registro de la Propiedad expone en la inscripción de la Finca No. 35,677-A que:

La Compradora ha preparado un plan de desarrollo en secciones de la finca de este número en tal forma que permita la construcción de un proyecto residencial multifamiliar de aproximadamente 144 unidades de vivienda. Dentro de los terrenos objeto de compraventa se incluye un área de 2,793.6859 metros cuadrados en donde “La Compradora construirá a su costo un paseo peatonal a ser dedicado a uso público conforme a lo pactado en comunicación entre las partes del 12 de mayo de 1989. Estos terrenos han sido transferidos sin costo alguno y es el compromiso expreso de la Compradora que luego de desarrollado sean transferidos a la agencia gubernamental sin costo alguno. La ley número 13 del 16 de mayo de 1962, que crea a “la Vendedora”, requiere que en toda venta de terreno para desarrollo y futura venta se imponga limitaciones a las ganancias que pudiera hacer un desarrollador en los terrenos adquiridos de la Vendedora.

15. El Registro de la Propiedad expone que el predio vendido por la Administración de Terrenos tenía una cabida de 4.9339 cuerdas, de las cuales 2,793.6859 metros cuadrados corresponden al paseo peatonal, parte del Nuevo Centro de San Juan. Pero que, según se desprende de la inscripción cuarta, al momento de constituir el Régimen de Propiedad Horizontal para el Condominio Golden Court II, el mismo se constituyó bajo la cabida de 4.9339 cuerdas, sin que se segregara del mismo los 2,793.6859 metros cuadrados que corresponden al paseo peatonal destinados para uso público.

16. El 3 de julio de 1989, la Administración de Terrenos envió una carta dirigida al Ingeniero Salvador Arana de la Administración de Reglamentos y Permiso (ARPE) sobre el asunto: “Golden Court II”, caso #89-17A-191-CPA expresando que:

Este proyecto tendrá que construir como parte de las facilidades vecinales un paseo peatonal a dedicarse a uso público a todo lo largo de la colindancia con Jardines de Cuenca. Además, se construirá un área de juego infantil (columpios, chorreras, etc.) El paseo tendrá 12 metros de ancho por 85 metros de largo en la colindancia sur y 12 metros de ancho por 135 metros de largo en la colindancia oeste. Dicho paseo tendrá una acera de 8 pies de ancho en agregado expuesto con junta de ladrillo cada 8 pies.

17. La “AUTORIZACIÓN DE ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PROYECTO MULTIFAMILIAR EN RIO PIEDRAS” de ARPE del 24 de agosto de 1989, Caso Número 89-17-A-191-CPA, Consulta de Referencia 87-17-1090-JPU, se desprende que Jaca Development Corp. radicó el 24 de abril de 1989, ante la Administración de Reglamentos y Permisos, un anteproyecto de construcción

para dos edificios multifamiliares con cabida de 19382.6 metros cuadrados que radica en la Arterial Hostos del Nuevo Centro de San Juan. En esta propuesta de proyecto, mencionan que “[c]omo parte de las facilidades vecinales se dejará un paseo peatonal a dedicarse a uso público a todo lo largo de la colindancia con Jardines de Cuenca. Además, se construirá un área de juego infantil, según requerido por la Administración de Terrenos.

18. De acuerdo con el informe solicitado por Jardines de Cuenca el 27 de abril de 1999, la Lcda. Miriam González Pérez y la compañía Torres-Allende & Asociados, Inc. determinaron que los planos de la Administración de Terrenos **demostraban que el paseo peatonal quedaba dentro de los puntos de desarrollo de Golden Court II, por lo que concluyeron que los terrenos y el paseo peatonal le pertenecen a Golden Court II en título al nunca haberse devuelto a la agencia que le correspondía.** Énfasis nuestro.

19. El informe del 27 de abril de 1999 preparado por la compañía Torres-Allende & Asociados específicamente menciona que:

Al ARPE no tener ninguna información al respecto fuimos a la Administración de Terrenos de Puerto Rico y hablamos con el Sr. Ayala, que es Técnico de caso y este nos logró conseguir una copia de plano del área, el cual muestra bien claro que **el paseo peatonal queda dentro de los puntos de desarrollo de Golden Court II. Esto significa que dicho paseo le pertenece en título a Golden Court II ya que al día de este estudio y/o investigación la desarrolladora** Jaca Development no devolvió dicho paseo a la agencia que le correspondía. Esto se evidencia ya que en el Registro de la Propiedad no aparece a quien se le cede este paseo. Énfasis nuestro.

20. El 7 de julio de 2005, el Consejo de Titulares de Jardines de Cuenca envió un comunicado a todos los titulares declarando, entre otras cosas, que:

Le aclaramos además que **los patios que dan al primer piso no son elementos privativos según se establece claramente en la escritura matriz**, por lo que está prohibido construir terrazas, mejoras permanentes o pisos, estas áreas deben permanecer recogidas, limpias y libre de todo objeto. Énfasis nuestro.

21. En el “Informe Técnico: Validación de Ubicación de Colindancia en el Complejo Multifamiliar Golden Court II, Hato Rey” del 4 de octubre de 2016 presentado a Golden Court II del Ingeniero Félix M. López Ortiz de SALO Engineering, PSC menciona que:

De los documentos revisados en el Registro de la Propiedad de San Juan **no se desprende información que indique que el pasillo peatonal entre ambos complejos sea de otro dueño diferente a Golden Court II** [...]. Énfasis nuestro.
[...] Haciendo un ejercicio de comparación de cabidas en las distintas fuentes de información, se establece que el área de 4.9339 cuerdas que se describen en la escritura matriz de Golden Court II... coincide con el

plano de mensura de la Administración de Terrenos, con los datos de cabida y colindancias en el registro de la propiedad y con los planos de construcción. Todos estos incluyen el pasillo peatonal como parte de las 4.9339 cuerdas.

22. El 5 de marzo de 2020, hubo una reunión por parte de los ingenieros y agrimensores de ambas partes, donde tanto el Ing. Félix M. López, MSCE, PE, de SALO Engineering, LLC y el agrimensor Fernando Santiago, contratados por el Condominio Golden Court II, y el Ing. Hernán López, contratado por el Condominio Jardines de Cuenca, concluyeron que:

*Luego de discutir las colindancias y los demás hallazgos de los informes, coincidimos en un 100% la ubicación de la colindancia entre ambos complejos. No hubo controversia ninguna y **coincidimos en que Jardines de Cuenca, por la razón que fuera, en su momento no respetó las distancias mínimas hacia las colindancias. Esto deja claro además que la verja eslabonada que divide los complejos Golden Court y Jardines de Cuenca no está ubicada en el límite de colindancia entre las parcelas de ambos complejos.** Énfasis nuestro.*

23. El 11 de marzo de 2021, la Administración de Terrenos de Puerto Rico presentó su Moción en Cumplimiento de Orden donde, luego de hacer un análisis de sus expedientes, desistió de su Solicitud de Intervención en el litigio.

24. Al presentar su Moción en Cumplimiento de Orden, la Administración de Terrenos declaró:

De conformidad con la Escritura Núm. 17 sobre Segregación, Agrupación, Compraventa y Constitución de Hipoteca, otorgada el 3 de octubre de 1989 ante el Notario José E. Figueroa González, entre la Administración de Terrenos de PR y JACA Development Corporation, copia de la cual consta en el expediente ante este Honorable Tribunal, la Administración vendió a JACA Development terrenos aledaños al norte y este de Jardines de Cuenca para la segunda etapa del complejo residencial Golden Court. La cláusula Cuarta de dicha Escritura establece que los terrenos incluyen un área de 2,793.6859 metros cuadrados “en donde ‘La Compradora’ construirá a su costo un paseo peatonal a ser dedicado a uso público” el cual, luego de desarrollado, sería transferido “a la agencia gubernamental u organización correspondiente sin costo alguno.”

Lo anterior, fue confirmado por la Administración de Terrenos a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), a dicha fecha la agencia a cargo de los permisos relacionados con el proyecto de construcción en cuestión, mediante comunicación de 8 de diciembre de 1989 en la cual la Administración de Terrenos recomendó favorablemente el proyecto, sujeto a ciertas condiciones que se indican en la carta, incluyendo “un paseo peatonal a dedicarse a uso público”.

*Completado el proyecto, y como parte de procedimientos de querellas de Condóminos ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, el DACO celebró Vistas Administrativas durante los años 1993 y 1994. **Durante el testimonio del Ing. César***

Cabrera, presidente de JACA Development, este testificó que a los terrenos se le colocaron verjas a solicitud de titulares del Cond. Jardines de Cuenca, ante la preocupación de éstos por su seguridad, y que acordaron, además, que no se construiría el paseo peatonal, según contemplado en los planos. Testificó, también, que los terrenos fueron transferidos al Consejo de Titulares del Condominio Golden Court II, la “organización” a la que se refiere la Escritura. Énfasis nuestro.

En todo caso, aún si transcurridos en exceso de 32 años desde que la Administración otorgó el negocio jurídico con JACA Development, se requiriera que Golden Court II designe, destine y traspase dichos terrenos para uso público, no sería la Administración de Terrenos la “agencia gubernamental” a cuyo favor se cederían dichos terrenos.

Por último, mediante carta de 8 de febrero de 2007 del entonces Director Ejecutivo de la Administración de Terrenos, señor Juan Vaquer Castrodad, dirigida a la señora Addys Peña, del Cond. Jardines de Cuenca, este “certifica que la AT no conservó titularidad de terrenos dentro de los lotes de los desarrollos de Jardines de Cuenca y Golden Court (segunda etapa) a lo largo de las colindancias que éstas comparten.”⁸ Énfasis nuestro.

En la sentencia sumaria aludida, se declaró al condominio CGII como dueño registral del terreno en controversia, ya que, aunque surge del Registro de la Propiedad que se iba a traspasar el terreno para un paseo peatonal de uso público, esto nunca ocurrió. Razonó que, de las inscripciones posteriores no surge que se haya declarado la división para un paseo peatonal que se transfiera a un agencia o entidad gubernamental. Sobre la servidumbre de equidad, determinó que no se cumplieron los requisitos. Concluyó que ambos condominios actuaron de mala fe, por lo que, procede lo dispuesto en el artículo 300 del Código Civil de 1930.⁹ Por consiguiente, el Condominio CGII, como dueño del terreno tiene derecho a hacer

⁸ *Id.*, Exhibit 33, págs. 286 – 294.

⁹ En el caso de autos es de aplicación el Art. 300 del derogado Código Civil de 1930 que trata el tema de la *Mala fe de ambas partes*.

Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieren procedido ambos de buena fe. Énfasis nuestro.

Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia o paciencia, sin oponerse. 31 L.P.R.A. ant. sec. 1167.

suya las obras a modo de indemnización de las construcciones extralimitadas.¹⁰

El Consejo de Titulares del Condominio Jardines de Cuenca solicitó reconsideración, la cual fue declarada *No ha lugar* el 14 de noviembre de 2022.¹¹ Inconforme, apela ante nos y nos señaló los siguientes dos (2) errores:

1. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia en la que concluye que el terreno ubicado en la colindancia entre el Condominio Jardines de Cuenca y Golden Court II y objeto de este pleito, no están gravado por una servidumbre en equidad que lo destina a paseo peatonal.*
2. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no desestimar el pleito por falta de partes indispensables.*

-II-

A. Servidumbre en Equidad.

Es principio básico de nuestro ordenamiento que la propiedad se presume libre de cargas y gravámenes.¹² No obstante, nuestro ordenamiento permite que se pacten límites y condiciones al derecho de dominio.¹³ Ejemplo de ello son las servidumbres en equidad.

El Tribunal Supremo ha indicado que la servidumbre en equidad “consiste de 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 la preservación de una urbanización residencial.”¹⁴ Éstas se

¹⁰Véase, el Art. 297 del derogado Código Civil de 1930, sobre: *Derechos del dueño del terreno en que se edificar de buena fe.*

El dueño del terreno en que se sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la siembra o plantación, previa la indemnización establecida en las secs. 1468 y 1469 de este título, o a obligar al que plantó, a pagar el precio del terreno, y al que sembró la renta correspondiente.

El dueño del terreno en que se edificare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, previo el pago al dueño de la obra del costo de los materiales y la mano de obra, o del costo de reproducción de la misma al momento en que el dueño del terreno ejercitarse su derecho, deduciendo la depreciación, lo que resultare mayor, o a obligar al que fabricó a pagar el precio del terreno. 31 L.P.R.A. ant. sec. 1164.

¹¹ Exhibit 34 del apelante, págs. 324 – 329.

¹² *Rodríguez, et al. v. Gómez, et al.*, 156 DPR 307, 311 (2002).

¹³ *Id.*, en la pág. 312.

¹⁴ *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003).

constituyen con el propósito de preservar la belleza, la comodidad y la seguridad de una urbanización o área residencial.¹⁵

Para la validez y eficacia de las servidumbres en equidad se requiere que las limitaciones que éstas impongan sean razonables; que se establezcan como parte de un plan general de mejoras; que consten en forma específica en el título; y que se inscriban en el Registro de la Propiedad.¹⁶

B. Desestimación por Parte Indispensable.

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil,¹⁷ establece las defensas mediante las cuales una parte demandada puede solicitar la desestimación de la causa de acción que se insta en su contra.

Esta regla dispone, en lo pertinente, que:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

- (1) falta de jurisdicción sobre la materia;*
- (2) falta de jurisdicción sobre la persona;*
- (3) insuficiencia del emplazamiento;*
- (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;*
- (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;*

(6) dejar de acumular una parte indispensable.

*[...]*¹⁸

Por su parte, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil¹⁹, dispone que la parte indispensable se trata de "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"²⁰.

Se ha precisado que el "interés común" al que hace referencia la Regla 16.1, *supra*, no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro que impida la confección de

¹⁵ *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 351 (1986).

¹⁶ *Id.* en la pág. 352.

¹⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

²⁰ *Id.*

un remedio adecuado porque podría afectar o destruir radicalmente los derechos de esa parte ausente.²¹

En acuerdo con lo anterior, la falta de parte indispensable en un pleito es un interés tan fundamental, que constituye una defensa irrenunciable que puede presentarse en cualquier momento durante el proceso.²² Incluso, los foros apelativos, si así lo entienden, pueden y deben levantar motu proprio la falta de parte indispensable en un pleito, debido a que ésta incide sobre la jurisdicción del tribunal.²³

-III-

A la luz de la normativa expuesta, evaluaremos los dos (2) planteamientos sobre servidumbre en equidad y falta de parte indispensable que la parte apelante presenta.

Primero, expone la parte apelante que el TPI erró al no declarar la servidumbre de equidad que grava al terreno en controversia. No tiene razón.

Según el derecho esbozado, una servidumbre en equidad debe constar de manera específica en un instrumento público y estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Del expediente no surge que, la servidumbre conste de manera específica en un instrumento público inscrito en el Registro de la Propiedad. La mención que se hace en la escritura del condominio JC, estaba condicionada a que se realizara el paseo peatonal, cosa que no ocurrió. De los autos se desprende que, el condominio CGII fue eximido por la Administración de Terrenos de la construcción del paseo público peatonal.

²¹ *Ex Parte RPR & BJJ*, 207 DPR 389, 407 – 410 (2021); *López García v. López García*, 200 DPR 50, 64 (2018).

²² *Id. en la pág.* 65.

²³ *Id.*

En fin, somos del criterio que no se cumplen los requisitos para la validez de la servidumbre en equidad, ni la parte apelante presentó prueba sobre el alegado error del TPI.

Segundo, la parte apelante arguye que, el foro de instancia incidió al no desestimar la causa de acción por falta de partes indispensables. Tampoco tiene razón.

De entrada, la parte apelante no identificó quien era la parte indispensable que faltaba durante el transcurso del pleito. Ante nos, planteó que, faltaba tanto el Estado Libre Asociado de Puerto Rico como el Municipio de San Juan. Sin embargo, al probarse que la titularidad del terreno en controversia pertenecía al condominio CGII, no era necesaria la comparecencia de ninguna otra parte.

-IV-

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la Sentencia apelada.

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

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