Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ POU su esposa CARMEN LYDIA VERELA ARREGOITÍA y la SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES compuesta por ambos Demandante-Recurrida V. MARIO E. MILANES BERNAL, su esposa IVELISSE MERCADO PUMAREJO y la SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES compuesta por ambos Demandada-Recurrida JOSELYN GONZÁLEZ MOLINA Interventora-Peticionaria	KLCE202200213	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo Caso Núm.: C PE2010-0063 (401) Sobre: INJUNCTION

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparece la peticionaria, Joselyn González Molina, y nos solicita que revisemos una *Orden* dictada el 24 de enero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo (TPI).[1] En dicha Orden, el TPI no atiende la *Moción informativa solicitud de ejecución de sentencia* instada por la señora González Molina; pero en cambio, refirió a las partes a lo consignado en la *Minuta* de la *Vista Argumentativa* del 29 de noviembre de 2021.[2] En la *Vista* se le requirió a las partes para que, en un término de 10 días, acordasen quién sería el tasador de la propiedad; les apercibió a

[1] *Orden* notificada el 27 de enero de 2022.
[2] *Minuta* transcrita el 30 de noviembre de 2021.

que, de no llegar a un acuerdo, tendrían 30 días para que se cursasen las respectivas tasaciones y se calendarizó una *Vista Evidenciaria* en el caso.

Por las razones que expondremos a continuación, denegamos el recurso interpuesto.

I.

El 26 de febrero de 2010, José Antonio Martínez Pou, Carmen Lydia Varela Arregoitía y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (esposos Martínez-Varela) instaron una *Demanda sobre injunction y daños y perjuicios* en contra de Mario Emiliano Milanés Bernal, Ivelisse Mercado Pumarejo y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (esposos Milanés-Mercado), para vindicar el uso exclusivo del portón y el camino de su finca.[3] Alegaron que los esposos Milanés-Mercado irrumpieron en la finca y se adueñaron del camino privado, cerrándoles el paso con alambres de púas y con la construcción de un rancho de gallinas.

Entretanto, trascendió que los esposos Martínez-Varela le vendieron su propiedad a la Sra. Joselyn González Medina; quien, al momento de la compraventa, constituyó una hipoteca sobre dicho inmueble. Luego de varias instancias procesales, el 12 de septiembre de 2014, la señora González Medina interpuso una *Moción de permiso para intervenir*. Alegó que adquirió de los esposos Martínez-Varela, cuatro (4) fincas colindantes entre sí, entre ellas la finca en controversia.[4] Además, instó una *Demanda contra demandado en deslinde, reivindicación, eliminación de servidumbre y contra coparte en daños y perjuicios*. En lo pertinente, alegó que había sido notificada sobre un pleito de

---

[3] Caso civil núm: C PE2010-0063.
[4] Según consta de la *Escritura Número 69 sobre Compraventa*, otorgada el 12 de agosto de 2013.

colindancia, pero no sobre un conflicto de titularidad sobre la finca en controversia y sostuvo que los esposos Milanés-Mercado estaban utilizando parte de su propiedad. Por ello, solicitó el establecimiento de las colindancias, la restitución de la franja de terreno en controversia, la negativa de servidumbre sobre la propiedad y los daños y perjuicios causados por los esposos Milanés-Mercado como poseedores de mala fe y los causados por los esposos Martínez-Varela por el dolo en el consentimiento.

En respuesta, el 23 de septiembre de 2014, los esposos Milanés-Mercado incoaron su *Contestación a demanda de parte interventora*, en la cual negaron las alegaciones en su contra y adujeron que la finca descrita por la señora González Molina no era la que estaba en controversia. De igual forma, pero el 1ro de octubre de 2014, los esposos Martínez-Varela presentaron su *Contestación a demanda contra coparte* en la cual negaron las alegaciones en su contra y sostuvieron haberle informado a la señora González Medina sobre los pormenores del caso.

Así las cosas, en el *Juicio en su Fondo*, la señora González Medina informó que desistía de las acciones presentadas. En consecuencia, el 20 de septiembre de 2016, el TPI emitió una *Sentencia Parcial* mediante la cual desestimó sin perjuicio la reclamación interpuesta por la señora González Medina en contra de los esposos Martínez-Varela y desestimó con perjuicio respecto a la reclamación en contra de los esposos Milanés-Mercado.

En desacuerdo, el 23 de mayo de 2017, los esposos Milanés-Mercado incoaron una *Moción solicitando paralización de sentencia y solicitud de vista*. Entre otras cosas, indicaron que la reclamación en su contra era académica por haberse desistido de la misma. Mientras, el 30 de mayo de 2017, los esposos Martínez-Varela se opusieron al reclamo de los esposos Milanés-Mercado. Atendidos los escritos presentados, el 21 de agosto de 2017, el TPI emitió una

Resolución que dejó sin efecto la *Sentencia Parcial* y señaló la continuación del *Juicio en su Fondo*.

Tras escuchar la prueba presentada, el 19 de marzo de 2019, el TPI emitió una *Sentencia* mediante la cual declaró ha lugar la *Demanda* presentada por los esposos Martínez-Varela.[5] Respecto a la petición del *injunction* para vindicar el uso exclusivo del portón, el camino y la franja de terreno donde ubica el rancho de gallinas y para la demolición del mismo, el TPI determinó que como el portón y el camino estaban ubicados en la finca de los esposos Martínez-Varela, les ordenó a los esposos Milanés-Mercado a desistir y abstenerse de utilizarlos. Sobre la porción de terreno que invade parcialmente la estructura del rancho de gallinas, dicho foro determinó que los esposos Milanés-Mercado habían realizado una construcción extralimitada como edificantes de buena fe; aplicándoles la accesión a la inversa. Por tanto, concluyó que no procedía la demolición de dicha estructura; sino compensar a los esposos Milanés-Mercado por el terreno invadido - en la eventualidad de que tuvieran el interés de así hacerlo - y por los daños y perjuicios que demostrasen haber sufrido. A esos fines, el TPI les requirió a las partes a que determinasen el costo de la franja de terreno invadida. Por el contrario, el TPI les advirtió a los esposos Milanés-Mercado que, en caso de que no interesaran acogerse a la accesión a la inversa de la construcción extralimitada, aplicaría las disposiciones establecidas en los Arts. 298 y 299 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1165 y 1166.[6]

---

[5] *Sentencia* notificada el 29 de marzo de 2019.

[6] A pesar de que el *Código Civil de Puerto Rico de 1930* fue derogado el 28 de noviembre de 2020 por el *Código Civil de Puerto Rico de 2020*, Ley Núm. 55 del 1ro de junio de 2020, aplica a la controversia de autos el Código Civil de Puerto Rico de 1930 por los hechos surgir durante la vigencia de este.

El Art. 298 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1165, dispone sobre las consecuencias del edificante de mala fe, al disponer que:

> El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización.

En cuanto a los daños y perjuicios reclamados por los esposos Martínez-Varela por la remoción del portón e invasión de su propiedad, el TPI denegó dicha petición por no demostrar su reclamo con prueba suficiente en derecho. De igual forma, la solicitud de daños y perjuicios incoada por la señora González Molina fue denegada. Con relación a la *Demanda contra demandado en deslinde, reivindicación, eliminación de servidumbre y contra coparte en daños y perjuicios* presentada por la señora González Molina, el TPI desestimó con perjuicio la reclamación en contra de los esposos Milanés-Mercado y denegó la reclamación contra coparte. Respecto a la construcción extralimitada del rancho de gallinas, el TPI les ordenó a los esposos Milanés-Mercado a que, en 60 días, informaran si iban a ejercer el derecho a la accesión a la inversa y a presentarle a la señora González Molina su propuesta de compensación.

A dos años de emitida la *Sentencia*, la señora González Molina interpuso el 1ro de marzo de 2021 una *Moción solicitando ejecución de sentencia* por ésta advenir final y firme. Precisó que los esposos Milanés-Mercado no informaron oportunamente si ejercerían su derecho de accesión a la inversa; ni presentaron la propuesta de compensación, según les fuera requerido. Además, aseveró haberse enterado que los esposos Milanés-Mercado tenían la intención de vender su propiedad con la porción donde se encuentra la construcción extralimitada. Por ello, solicitó que se aplicase lo establecido en los Arts. 298 y 299 del Código Civil de 1930, *supra*.

De otra parte, el dueño del terreno puede hacer suya la edificación o incluso puede ordenar la demolición de lo edificado a costa del que edificó de mala fe. Con ese fin, el Art. 299 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1166, establece que:

> El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe, puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas en su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.

Consecuentemente, el TPI pautó una *Vista Argumentativa* para el 29 de noviembre de 2021. En dicha *Vista*, la representación legal de los esposos Milanés-Mercado expresó que estaba pendiente la ejecución de la *Sentencia*. Además, indicó haberle notificado a la abogada de la señora González Molina, de que sus representados tenían la intención de ejercer su derecho de accesión, tasar la propiedad y pagar el valor del terreno. Asimismo, solicitó un término para contratar un tasador. Por su parte, la representante legal de la señora González Molina argumentó sobre la *Sentencia* emitida y sobre su ejecución. Además, solicitó un término para dialogar con su representada e informar si aceptaba o no la propuesta sometida o; en la alternativa, para que se viese en sus méritos la *Vista de Ejecución de Sentencia*.

Tras escuchar los argumentos de las respectivas representaciones legales de las partes, el TPI les concedió a las partes un término de 10 días para que sometieran el nombre del tasador.[7] Asimismo, apercibió a las partes a que, transcurrido ese término, tendrían derecho a presentar su tasación. A su vez, le ordenó a la señora González Molina a costear su perito y le instruyó que, en caso de que prevaleciese su tasación, tendría derecho al reembolso de las costas. Además, ordenó a las partes a que, de no haber acuerdo con el tasador, informasen sobre ello en el término de 10 días y resolvió que el señor Milanés Bernal tendría que cubrir los gastos del tasador, por ser quien tiene que hacer la oferta. Apercibió que, de no llegar a un acuerdo, concedería 30 días para que se cursasen las valoraciones respectivas con sus tasaciones. Finalmente, se señaló una *Vista Evidenciaria* para el 26 de abril de 2022.

---

[7] *Minuta* emitida el 29 de noviembre de 2021 y transcrita el 30 de noviembre de 2021.

Así las cosas, el 24 de diciembre de 2021, los esposos Milanés-Mercado presentaron una *Moción informativa* exponiendo los datos personales del perito contratado y la fecha en la que estaría listo el informe valorativo, a saber, el 15 de enero de 2022.[8] Por su parte, el 18 de enero de 2022, la señora González Molina instó una *Moción informativa reiterando solicitud de ejecución de sentencia*, en la que precisó la finalidad y firmeza de la *Sentencia* apelada. Además, puntualizó que los esposos Milanés-Mercado nunca informaron si ejercían la accesión a la inversa ni presentaron la propuesta de compensación que se les había requerido. Asimismo, precisó que, a pesar del transcurso de más de dos años de que la *Sentencia* adviniera final y firme, el TPI atendió a las partes en una *Vista Evidenciaria* y les concedió un término a los esposos Milanés-Mercado para que contrataran un tasador y sometieran el correspondiente informe. Además, aseveró que, a casi dos meses de celebrada la *Vista Evidenciaria*, aún no recibía el informe de tasación de parte de los esposos Milanés-Mercado. También informó que no llegaría a un acuerdo con los esposos Milanés-Mercado; por haberle lacerado sus derechos con las acciones frívolas y/o temerarias de éstos.

Atendido el escrito presentado por la señora González Molina, el 24 de enero de 2022, el TPI dictó una *Orden* por medio de la cual refirió a las partes a lo consignado en la *Minuta* correspondiente a la *Vista Argumentativa* del 29 de noviembre de 2021.

Inconforme, el 25 de febrero de 2022, la señora González Molina interpuso un recurso de *certiorari* ante este Tribunal de Apelaciones mediante el cual alega lo siguiente:

---

[8] De examen del expediente ante nuestra consideración, no surge copia del alegado escrito presentado por los esposos Milanés-Mercado.

> Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, en modificar las disposiciones de una *Sentencia* final y firme, mediando abuso de su discreción, habiendo incumplido la parte obligadas por una *Sentencia* final y firme, erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al impedir que una parte acreedora lograra ejecutar dentro del término de 5 años establecido por la Regla 51 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico, provocando con esto un fracaso a la justicia.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia en señalar una vista argumentativa y tomar parte en un procedimiento bajo la Regla 51 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico, el cual se encuentra dentro del término de 5 años, donde lo que corresponde es la expedición del mandamiento de ejecución por parte de la Secretaría del Tribunal.

II.

El *certiorari*, como recurso procesal discrecional, permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior. 32 LPRA sec. 3491; *800 Ponce de León Corp. v. American International Insu*, 205 DPR 163, 174 (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Si bien la determinación judicial sobre si expedir o no un *certiorari* es una decisión enteramente discrecional, tal discreción es un ejercicio racional que al aplicarse a la reflexión judicial persigue llegar a un resultado justo. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insu*, supra; *Bco. Popular de PR v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 657-658 (1977).

El Art. 4.006 de la Ley de la Judicatura, 4 LPRA sec. 24 y (b) otorga competencia al Tribunal de Apelaciones para atender mediante el auto de *certiorari* expedido a su discreción cualquier resolución u orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

El examen que hace el tribunal apelativo previo a expedir un certiorari no se da en el vacío, ni en ausencia de otros parámetros. *IG Builders et al v. BBVAPR, supra*. La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones[9] señala los criterios que ese foro debe

[9] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

considerar al evaluar si procede la expedición de un auto de *certiorari*. Estos criterios son los siguientes:

> (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
>
> (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
>
> (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
>
> (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
>
> (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
>
> (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
>
> (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoció en *IG Builders et al v. BBVAPR*, supra, pág. 339, que la precitada Regla 40, *supra*, adquiere mayor relevancia, en las resoluciones post sentencia que no están incluidas en las determinaciones interlocutorias sujetas a escrutinio mediante *certiorari*. Usualmente, las resoluciones post sentencia tampoco cualifican para el recurso de apelación. El Tribunal Supremo advirtió el riesgo de que los fallos erróneos no estén sujetos a revisión, porque se dictaron en una etapa tardía del proceso, como la ejecución de sentencia. De ahí la relevancia de aplicar los criterios de la Regla 40, *supra*, en esos casos.

III.

En esencia, la señora González Molina, solicita la revisión de un dictamen post sentencia. En su recurso, nos pide que revisemos la *Orden* dictada por el TPI que refirió a las partes a la *Minuta* de la *Vista Argumentativa* del caso. En la misma, se le requirió a las partes a acordar quién sería el tasador de la

propiedad y las apercibió a que, de no llegar a un acuerdo, se cursasen las respectivas tasaciones. Asimismo, citó a las partes una *Vista Evidenciaria*. Precisamos que, en cuanto a la *Moción de ejecución de sentencia* instada por la señora González Molina, el TPI no se expresó al respecto.

Según discutido, el Art. 4.0006, *supra*, de la Ley de la Judicatura, nos otorga competencia y discreción para expedir un recurso de *certiorari* en el que se solicita revisión de cualquier resolución u orden.

Este tribunal evaluó de forma relevante los criterios de la precitada Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, conforme a lo instruido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso *IG Builders et v. BBVAPR,* supra. No obstante, no se nos persuade a intervenir en este momento de la controversia entre las partes, en ausencia de abuso de su discreción o error de derecho al emitir la *Orden* recurrida. Ante ese escenario corresponde denegar el recurso.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la petición de *certiorari* presentada.

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

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