

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

LUIS R. RODRÍGUEZ ORTIZ

Demandante-Recurrido

Vs.

EDWIN LUGO DE JESÚS, POR  
SÍ Y COMO MIEMBRO DE LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR ÉSTE Y LA SEÑORA  
FULANA DE TAL;  
LCDO. RUBÉN E. GUZMÁN  
TORRES POR SÍ Y COMO  
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR ÉSTE Y LA  
SEÑORA VANESSA JIMÉNEZ  
ROSA; **VANESSA JIMÉNEZ  
ROSA** POR SÍ Y COMO  
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR ÉSTA Y EL  
LCDO. RUBÉN E. GUZMÁN  
TORRES

Demandada-Peticionaria

KLAN202300005

Apelación,  
acogida como  
*Certiorari*,  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Guayama

Caso Núm.:  
GM2021CV00642

Sobre:  
*Injunction*  
Preliminar y  
Permanente;  
Interdicto  
Posesorio;  
Sentencia  
Declaratoria;  
Acción  
Reinvidicatoria;  
Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez  
Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de febrero de 2023.

La Sra. Vanessa Jiménez Rosa (señora Jiménez)  
solicita que este Tribunal revise la *Resolución* que  
emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior  
de Guayama (TPI), el 22 de noviembre de 2022, y que  
notificó el 23 de noviembre de 2022. En esta, el TPI  
emitió un Interdicto Preliminar y ordenó la paralización  
de cualquier trabajo de construcción en el terreno  
sujeto a controversia. Además, declaró sin lugar la

solicitud de interdicto posesorio presentada por el Sr. Luis Rodríguez Ortiz (señor Rodríguez).

Se deniega la expedición del *certiorari*.

### **I. Tracto Procesal y Fático**

El 9 de julio de 2021, el señor Rodríguez presentó una *Demanda*<sup>1</sup> contra la señora Jiménez, el Sr. Edwin Lugo de Jesús (señor Lugo) y otros sobre *Injunction Preliminar y Permanente, Interdicto Posesorio, Sentencia Declaratoria, Acción Reivindicatoria y Daños y Perjuicios*. En síntesis, alegó que el señor Lugo había vendido a la señora Jiménez un solar identificado con el número 46 en el Sector Brisas Playita del municipio de Salinas que había adquirido el señor Rodríguez hace más de 20 años. Ante ello, solicitó la celebración de una vista urgente, que se le ordene a los codemandados la devolución inmediata del solar sujeto a controversia y la paralización de toda obra de construcción en dicho solar. Además, reclamó los correspondientes daños y la imposición de costas y honorarios.

El 4 de agosto de 2021, el señor Lugo presentó *Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitud de Desestimación*.<sup>2</sup> En suma, adujo que procedía la desestimación, ya que la *Demanda* carecía de las alegaciones necesarias para que el foro primario adquiriese jurisdicción sobre la materia.

Transcurridos desarrollos procesales múltiples, el 24 de agosto de 2021, el TPI emitió una *Orden*<sup>3</sup> mediante la cual se consolidó el Caso Alfanumérico GM2021CV00642

---

<sup>1</sup> Apéndice de *Apelación*, págs. 1-9.

<sup>2</sup> *Íd.*, págs. 31-34.

<sup>3</sup> *Íd.*, pág. 50.

al Alfanumérico G AC2006-0016<sup>4</sup> dado a que los hechos reclamados en el caso GM2021CV00642 guardan relación con el caso de mayor antigüedad y el Magistrado a cargo de dicho caso había dictaminado que retendría jurisdicción sobre cualquier controversia relacionada a los terrenos objeto del pleito.

El 1 de septiembre de 2021, la señora Jiménez presentó su *Moción de Desestimación*.<sup>5</sup> Alegó que la solicitud de *injunction* contenida en la *Demanda* debía declararse sin lugar, ya que la misma carecía de los requisitos legales y jurisprudenciales que debía alegar el señor Rodríguez para la concesión de dicho remedio.

Luego de sucesos procesales adicionales, el 15 de noviembre de 2022, se llevó a cabo una *Vista Argumentativa* donde las partes presentaron su respectiva prueba testifical y documental. Sometido el caso por ambas partes, el 22 de noviembre de 2022<sup>6</sup>, el TPI emitió una *Resolución* donde resolvió lo siguiente:

- a. Se emite Interdicto Preliminar, y se ORDENA a la [señora Jiménez] paralizar cualquier

---

<sup>4</sup> El 16 de diciembre de 2005, el Sr. Oscar Santiago (señor Santiago) y la Sra. Carmen Delia Candelaria (señora Candelaria) (conjuntamente, matrimonio Santiago-Candelaria) radicaron una *Demanda* sobre Sentencia Declaratoria, *Injunction* y Daños y Perjuicios contra el Sr. Edwin Lugo de Jesús (señor Lugo). En suma, el matrimonio Santiago-Candelaria alegaba que era dueño de una finca de aproximadamente 75 cuerdas localizada en Salinas, Puerto Rico, de la cual vendieron al señor Lugo una participación alícuota. Se planteaba que el señor Lugo, sin llevar a cabo los trámites necesarios para realizar una segregación, dividió su participación en 195 solares de 400 metros cuadrados, los que, a su vez, vendió de manera alícuota.

En dicho pleito, intervino una entidad jurídica, Brisas de Playita, Inc., compuesta por personas que habían comprado u opcionado solares en dicha comunidad. Interesaban que sus solares fueran debidamente segregados.

El 31 de julio de 2006, se declaró con lugar el *Injunction Preliminar* y se le ordenó al señor Lugo que se abstuviese de vender, opcionar, enajenar o de cualquier forma negociar los restantes solares pendientes de vender, so pena de desacato.

Luego, las partes llegaron a un acuerdo que fue recogido en una *Sentencia Parcial Autorizando Estipulación de Partes* dictada el 15 de diciembre de 2008. No obstante, quedó por resolverse la segregación de los solares. Dicho caso fue archivado administrativamente en espera de que las partes suministraran los estudios de inundabilidad necesarios para la tramitación de la segregación. *Íd.*, págs. 150-153.

<sup>5</sup> *Íd.*, págs. 51-55.

<sup>6</sup> La *Resolución* se les notificó a las partes el 23 de noviembre de 2022.

trabajo de construcción en el terreno en controversia. Esta Orden entrara en vigor una vez [el señor Rodríguez] consigne la suma de DOS MIL DÓLARES (\$2,000.00) por concepto de fianza en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia de Guayama.

- b. Se declara NO HA LUGAR la solicitud de injuncion posesorio o devolución del terreno en controversia por los fundamentos antes expresados.
- c. La [señora Jiménez] no podrá hacer uso exclusivo del predio, por lo que, deberá permitir al [señor Rodríguez] el uso y disfrute en igual condiciones.
- d. Se le concede un término de treinta (30) días [al señor Rodríguez] una vez la presente Resolución advenga final y firme para que enmiende su demanda consonó con las determinaciones del Tribunal y solicitando algún remedio que tenga disponible como comunero en nuestro ordenamiento jurídico.
- e. Se le concede un término de veinte (20) días a las partes demandadas para contestar una vez se presente la demanda enmendada, según ordenado en la presente Resolución.
- f. Las partes deberán comenzar el descubrimiento de prueba. Se señala Vista de Estado de los Procedimientos para el 15 de febrero de 202[3] a las 9:00 am, mediante videoconferencia.<sup>7</sup>

El 4 de diciembre de 2022, la señora Jiménez presentó una *Moción Solicitando Reconsideración, Enmienda a la Resolución y Determinaciones de Hechos Adicionales*.<sup>8</sup> Por su parte, el señor Lugo también presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*, el 8 de diciembre de 2022.<sup>9</sup> El TPI declaró ambas solicitudes de reconsideración sin lugar.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Apéndice de *Apelación*, págs. 124-125.

<sup>8</sup> *Id.*, págs. 126-136.

<sup>9</sup> *Id.*, págs. 144-147

<sup>10</sup> La solicitud de reconsideración de la señora Jiménez fue declarada no ha lugar mediante *Resolución* emitida el 5 de diciembre de 2022 y notificada el 6 de diciembre de 2022. Por otra parte, la solicitud de reconsideración presentada por el señor Lugo se declaró sin lugar mediante *Resolución* emitida y notificada el 9 de diciembre de 2022.

Inconforme, el 3 de enero de 2023, la señora Jiménez presentó un recurso de *Apelación* ante este Tribunal y levantó los siguientes señalamientos de error:

Erró el [TPI] al NO desestimar la Demanda incoada por el [señor Rodríguez] solicitando la expedición de una orden de Interdicto Preliminar e Interdicto Permanente, por ésta NO cumplir con los requisitos legales y jurisprudenciales necesarios para poder solicitar la expedición de dicha orden.

Erró el [TPI] al expedir una orden de Interdicto Preliminar en contra de la [señora Jiménez], prohibiendo toda construcción en el solar #46 de la Comunidad Brisas de Playita Salinas, sin que la prueba desfilada en la vista argumentativa y evidenciaria estableciera los requisitos legales y jurisprudenciales necesarios para la expedición de un Interdicto Preliminar.<sup>11</sup>

Además, el mismo 3 de enero de 2023, la señora Jiménez presentó ante este Tribunal una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*. En suma, solicitó que se paralice la ejecución de la orden de interdicto preliminar dictada por el TPI en aras de evitar un potencial daño irreparable que sufriría su propiedad como consecuencia de las inundaciones que afectan el terreno en controversia.

Ese mismo día, este Tribunal emitió una *Resolución* declarando sin lugar la referida *Moción en Auxilio de Jurisdicción*, por no haberse notificado simultáneamente.

Así las cosas, el 11 de enero de 2023, este Tribunal emitió una nueva *Resolución* acogiendo el recurso como un *certiorari* por tratarse de un asunto interlocutorio. Además, se le concedió un término de diez días al señor Rodríguez para que se expresara sobre los méritos del recurso.

---

<sup>11</sup> *Apelación*, págs. 8-9.

El 18 de enero de 2023, la señora Jiménez presentó una *Moción Informativa* en la que sostuvo que, ante un señalamiento de insuficiencia de prueba, era indispensable la reproducción de la prueba oral presentada ante el TPI. Por ello, solicitó la concesión de un término para presentar una transcripción de la vista del 15 de noviembre de 2022.<sup>12</sup>

El 19 de enero de 2023, el señor Rodríguez compareció ante este Tribunal mediante *Oposición a Expedición de Certiorari y Solicitud de Desestimación*. En síntesis, aduce que de la prueba aquilatada por el foro primario en la *Vista Argumentativa*, surge el cumplimiento inequívoco con los requisitos necesarios para la concesión del remedio solicitado. Por ello, sostiene que lo que procede es confirmar la *Resolución* recurrida.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, se resuelve.

## **II. Marco Legal**

### **A. *Certiorari***

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal mediante el cual este Tribunal puede revisar un dictamen del tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Este recurso se distingue por la discreción de este Tribunal para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.*, pág. 338. Esto es, distinto a las apelaciones, este Tribunal decide si

---

<sup>12</sup> El 23 de enero de 2023, este Tribunal emitió una *Resolución* mediante la cual se le concedió a las partes un término de 30 días para presentar una transcripción estipulada de la vista argumentativa que se celebró el 15 de noviembre de 2022. Este Tribunal deja sin efecto dicha *Resolución* por consideraciones de economía procesal.

ejerce su facultad de expedir el recurso. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece la autoridad limitada de este Tribunal para revisar las órdenes y las resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La Regla 52.1, *supra*, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Si ninguno de estos elementos está presente en la petición ante la consideración de este Tribunal, procede abstenerse de expedir el auto, de manera que se continúen los procedimientos del caso, sin mayor dilación, ante el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

De conformidad, para determinar si procede la expedición de un *certiorari* se debe acudir a la Regla 40

del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (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.

Ahora bien, esta regla no constituye una lista exhaustiva y ninguno de estos criterios es determinante por sí solo. *García v. Padró, supra*, pág. 335, n. 15. El Foro Máximo ha expresado que este Tribunal debe evaluar "tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio". *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).



La interferencia de este foro con la facultad discrecional del TPI solo procede cuando este: "(1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo". *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Así, "las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). Ello se debe a que "los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario". *Íd.*

La determinación de que un tribunal abusó de su discreción está atada íntimamente al concepto de la razonabilidad. *Íd.*, págs. 434-435. Nuestro Foro Más Alto definió la discreción como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Íd.*, pág. 435; *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 338. Además, explicó que la discreción se "nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna", así como tampoco implica "poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 435; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997). Por lo cual, el auto de *certiorari* debe usarse con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 18 (1948).

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

### III. Discusión

En suma, la señora Jiménez solicita que este Tribunal revoque la *Resolución* del TPI emitida el 22 de noviembre de 2022 y notificada el 23 de noviembre de 2022. Allí se emitió un Interdicto Preliminar, y se le ordenó a la señora Jiménez paralizar cualquier trabajo de construcción en el solar #46 de la Comunidad Brisas de Playita en el municipio de Salinas.

La señora Jiménez sostiene que el señor Rodríguez no satisfizo los requisitos legales y jurisprudenciales necesarios para poder solicitar la expedición de una orden de *injunctio preliminar*. Más, la señora Jiménez entiende que, de acuerdo con toda la prueba desfilada en la *Vista Argumentativa* del 15 de noviembre de 2022, el foro primario debió haber concluido que el señor Rodríguez no aportó la prueba necesaria que evidenciara los requisitos que reconoce nuestro ordenamiento para la expedición de un interdicto preliminar.

Conforme se indicó en la Sección II (A) de esta *Resolución*, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, limita las instancias en las que este Tribunal puede revisar e intervenir con una determinación interlocutoria del TPI. No obstante, la expedición del recurso de *certiorari* al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no opera en el vacío. Tiene que anclarse en una de las razones de peso que establece la Regla 40 de este Tribunal, *supra*.

Luego de un estudio acucioso del expediente, este Tribunal no identifica alguna instancia que justifique intervenir con la determinación del TPI, bajo los criterios de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil,

*supra*. Tampoco se identifica que los hechos que se exponen en el recurso ameriten la intervención de este Tribunal a la luz de las razones de peso que establece la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. A la luz de ello, este Tribunal declina ejercer su discreción e intervenir en este caso en ausencia de fundamento que lo justifique.

Por supuesto, la denegatoria de un recurso de *certiorari* no constituye una adjudicación en los méritos de la controversia.<sup>13</sup> El TPI ahora podrá —y debe— como cuestión de umbral, disponer en los méritos el asunto de la titularidad del terreno, entre otros.<sup>14</sup>

Atendidos estos asuntos, potencialmente dispositivos de la controversia en cuestión, las partes podrán, en su día, presentar los señalamientos del presente recurso como parte de cualquier trámite apelativo ulterior.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del *certiorari*.

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

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

---

<sup>13</sup> *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, supra*, pág. 98.

<sup>14</sup> Alerta a este Tribunal, por ejemplo, la disponibilidad de la figura de la usucapión. Esta consiste en "la adquisición del dominio u otro derecho real posible por medio de la posesión civil mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley". J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., 2002, T. II, págs. 263-264. El Código Civil establece que la posesión se tiene que dar de manera: (a) continua, (b) pacífica, (c) pública, y en concepto de dueño de la manera y con las condiciones determinadas en la ley. 31 LPRA secs. 8021 y 8022; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Bravman González v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, 183 DPR 827, 838 (2011). Para que la usucapión tenga eficacia material, la posesión tiene que ser en concepto de dueño porque "sólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio". *Bravman González v. Consejo Titulares del Condominio Palma Real, supra*, pág. 839. Véase, Capítulo II, Sección Cuarta del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 8021-8039, y su jurisprudencia interpretativa.