

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

CARLOS TORRES BURGOS  
Y OTROS

Peticionario

v.

MARIA CELIA DÍAZ DÍAZ

Recurrido

KLCE202300544

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Orocovis

Caso Número:  
OR2023CV00024

Sobre:  
Desahucio en  
precario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y la Jueza Aldebol Mora

Rivera Marchand, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de junio de 2023.

Comparecen Carlos Torres Burgos, Ana Iris López Torres, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y Maite Burgos Cardona (peticionarios) y nos solicitan la revocación de la *Resolución y Orden* emitida el 28 de febrero de 2023, notificada el 7 de marzo de mismo año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito (TPI o foro primario). En esta, el foro primario denegó el desahucio sumario y ordenó la conversión del pleito de epígrafe al trámite ordinario.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari*. Veamos.

**I.**

El 8 de febrero de 2023, los peticionarios instaron una *Demanda* sobre desahucio en precario contra María Celia Díaz Díaz (Sra. Díaz), por entender que, a finales del 2020, esta invadió una franja de terreno perteneciente a la Finca Núm. 4480 (Finca), sita en el Barrio Barros del Municipio de Orocovis.<sup>1</sup> Expusieron que la Sra.

<sup>1</sup> Apéndice, págs. 1-14.

Díaz taló los árboles y derrumbó una estructura de madera que se encontraban en el predio invadido por ésta, entre otras obras realizadas sin el consentimiento del dueño anterior, Tomás David Burgos Carreras (Sr. Burgos). Adujeron que el Sr. Burgos le comunicó a la Sra. Díaz que era dueño del terreno que estaba ocupando y le solicitó que detuviera las obras. No obstante, en contra de la voluntad del Sr. Burgos, la Sra. Díaz continuó dichas obras. A su vez, sostuvieron que, el 26 de julio de 2022, adquirieron mediante compraventa la Finca, a sabiendas de que la franja de terreno ocupada por la Sra. Díaz era parte de la propiedad que ellos le compraron al Sr. Burgos y con la intención de agrupar el referido predio invadido a su terreno.<sup>2</sup> Por ello, suplicaron, en calidad de dueños, que se declarara a la Sra. Díaz precarista y se ordenara su lanzamiento.

En respuesta, el 27 de febrero de 2023, la Sra. Díaz presentó *Contestación a Demanda y Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación*.<sup>3</sup> En esencia, negó haber invadido el terreno de los peticionarios. Sostuvo que la franja de terreno en controversia pertenecía a la Finca Núm. 2222, inscrita al Folio 211 del Tomo 45 de Orocovis en el Registro de la Propiedad de Barranquitas. A su vez, alegó que dicha franja de terreno había sido propiedad de su familia desde que sus abuelos la adquirieron en el 1930. En consecuencia, arguyó que era dueña y poseedora de buena fe. Además, informó que, pendiente la presente causa, detuvo las labores en el terreno y

---

<sup>2</sup> La Escritura de compraventa fue otorgada el 26 de julio de 2022. Véase, Apéndice, pág. 6-14.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 15-52. Junto a su petitorio sumario, la Sra. Díaz incluyó los siguientes documentos: Carta suscrita por el Lcdo. Juan Piza Ramos del 7 de diciembre de 2022; Carta suscrita por la Lcda. Yamara Torres Meléndez del 24 de octubre de 2022; Comunicación electrónica de la Lcda. Yamara Torres Meléndez; Carta suscrita por el Lcdo. Juan Piza Ramos del 29 de septiembre de 2022; Escritura número 172 del 30 de septiembre de 1930; Correo electrónico del 28 de septiembre de 2022 y Carta suscrita por el Lcdo. Dennis H. Núñez Ríos del 4 de agosto de 2022; *Curriculum Vitae* del Perito Agrimensor, Abiud Reyes Rivera; Declaración Jurada suscrita por María Celia Díaz Díaz del 24 de febrero de 2023 y Estudio de título.

accedió a contratar un perito agrimensor para aclarar las colindancias. Por ello, solicitó la desestimación de la demanda.

El 28 de febrero de 2023, el foro primario celebró *Vista de Desahucio*, en la que comparecieron ambas partes. Luego de haber escuchado las posturas de dichas partes, el tribunal entendió que había controversia sobre quién era el verdadero dueño de la franja de terreno.<sup>4</sup> Cónsono con lo anterior, el TPI emitió la *Resolución y Orden* que nos ocupa. En ella, declaró sin lugar el desahucio sumario y ordenó la conversión del pleito a uno de naturaleza ordinaria.<sup>5</sup>

Insatisfecha, el 22 de marzo de 2023, la parte demandante solicitó reconsideración, por entender que el tribunal debió haber celebrado juicio en su fondo o una vista evidenciaria. En desacuerdo, el 10 de abril de 2023, la Sr. Díaz presentó *Oposición a Solicitud de Reconsideración*. Arguyó que, siendo la causa de acción presentada un desahucio sumario, no tenía cabida la reconsideración, por lo que, como cuestión de derecho, no procedía la solicitud interpuesta.<sup>6</sup> El 11 de abril de 2023, notificada el 12 del mismo mes y año, el TPI declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración.<sup>7</sup>

Inconforme, el 12 de mayo de 2023, los peticionarios acuden ante esta Curia y señalan los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que existe un conflicto de título entre las partes y, consecuentemente, convertir el caso de desahucio en uno ordinario, sin antes haber celebrado el correspondiente juicio sumario y sin haber celebrado el correspondiente juicio sumario y sin haber examinado los títulos de las partes.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no celebrar el juicio sumario de desahucio en precario, y acoger una defensa de conflicto de título presentada por la parte demandada, aun cuando surge de las propias

<sup>4</sup> Véase Minuta Enmendada, Apéndice, págs. 53-56.

<sup>5</sup> Íd., págs. 57-58. Dicha resolución fue emitida el 28 de febrero de 2023 y notificada el 7 de marzo del mismo año.

<sup>6</sup> Íd., págs. 67-68.

<sup>7</sup> Íd., pág. 69.

alegaciones que no hay posibilidad de título a favor de la parte demandada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al convertir la demanda de desahucio sumario en precario a un proceso ordinario, basando su determinación en meras alegaciones.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al acoger las meras alegaciones de la parte demandada y concluir que la controversia del presente versa sobre un conflicto de cabida, concediendo así acción de deslinde a favor de la demandada a pesar de que ésta carece de legitimación por no ser dueña de ningún predio colindante.

En cumplimiento con nuestra orden, el 30 de mayo de 2023, la Sra. Díaz compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden*, por lo que, con el beneficio de los escritos de ambas partes, procedemos a resolver.

## II.

### A. Certiorari

El recurso de *certiorari* es un auto procesal extraordinario por el cual un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que revise y corrija las determinaciones de un tribunal inferior. 800 *Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 190 (2020). Es norma reiterada que, una resolución u orden interlocutoria, contrario a una sentencia, es revisable ante el Tribunal de Apelaciones mediante auto de *certiorari*. *JMG Investment, Inc. v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). A diferencia del recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352 (2020).

Por su parte, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la facultad que tiene el foro apelativo intermedio para revisar las resoluciones u órdenes interlocutorias que emite el foro primario. *Caribbean Orthopedics v. Medshape, et al.*, 207 DPR 994 (2021). Esa regla establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la

Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. *800 Ponce de León v. AIG*, supra. No obstante, también dispone que el tribunal apelativo, en su ejercicio discrecional y por excepción, podrá expedir un recurso de *certiorari* cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios, en casos de anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos revestidos de interés público o en cualquier otra situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. *Íd.* El delimitar la revisión a instancias específicas tiene como propósito evitar las “dilaciones innecesarias, el fraccionamiento de causas y las intervenciones a destiempo.” *Íd.*; Véase, además, *Scotiabank v. ZAF Corp.*, et al., 202 DPR 478, 486-487 (2019).

Por otro lado, el examen que hace este Tribunal previo a expedir un auto de *certiorari* no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros. *800 Ponce de León v. AIG*, supra. Véase, además, *Mun. Caguas v. JRO Construction, Inc.*, 201 DPR 703, 711 (2019). A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si procede expedir el auto de *certiorari*.

La citada Regla dispone:

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.

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos en que se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción.

*Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra.

### III.

En síntesis, la parte peticionaria plantea que, de las alegaciones y los documentos anejados a la contestación a la demanda, surge con claridad que la recurrida carece de cualquier título o derecho sobre la franja de terreno en cuestión, por lo que no procedía que el TPI declarara sin lugar el desahucio sumario y ordenara la conversión del pleito a un trámite ordinario. Arguye que, el foro primario incidió al no celebrar un juicio o vista evidenciaría por la vía sumaria, toda vez que a su entender, el Tribunal Supremo ha resuelto que las controversias sobre titularidad pueden dirimirse en el juicio sumario.

Por su parte, la recurrida plantea que no tenemos jurisdicción para atender el recurso de epígrafe. Arguye que, siendo la causa de acción presentada un desahucio sumario, conforme a los Artículos 628-629 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, 32 LPRA sec. 2241 *et seq.*, la parte peticionaria solo tenía disponible un recurso de apelación, el cual debía presentarse en cinco (5) días desde que se notificó la *Resolución y Orden* que nos ocupa.

Nos imponemos a atender, primeramente, la alegación sobre falta de jurisdicción. Como se sabe, en reiteradas ocasiones el

Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales tenemos el deber de proteger nuestra jurisdicción sin poseer discreción para asumirla donde no la hay. *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 385 (2020). A esos efectos, las cuestiones de jurisdicción son de índole privilegiada y deben ser resueltas con preferencia. *JMG Investment, Inc. v. ELA*, 203 DPR 708, 714 (2019). Véase, además, *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495 (2019).

En lo que respecta la alegada falta de jurisdicción en este caso, precisa señalar, que nuestro más Alto Foro dictaminó que, cuando un procedimiento sumario de desahucio se convierte al trámite ordinario, “[l]a reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones”. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016). Conforme la normativa establecida, justipreciamos que la conversión del litigio hace que la presente causa continúe al amparo de las reglas de procedimiento civil por la vía ordinaria. Habiéndose presentado el recurso de epígrafe el 12 de mayo de 2023, en el término de treinta días, desde que el foro primario notificó en autos, la denegatoria de la solicitud de reconsideración incoada por la peticionaria, ostentamos jurisdicción para atender el recurso según presentado.<sup>8</sup>

Superado lo anterior, nos corresponde determinar si procede nuestra intervención sobre el dictamen interlocutorio recurrido en esta etapa de los procedimientos.

De nuestro análisis del expediente colegimos que, en este caso el foro primario, en un sano ejercicio de discernimiento judicial, evaluó las posturas de las partes junto a los documentos anejados

---

<sup>8</sup> Véase, Regla 52.2 (b) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*; Regla 32 (D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

a sus respectivas mociones y determinó que no hay certeza de quién ostenta titularidad de dicho predio y sus colindancias, por lo que, en aras de garantizar un debido proceso y manejo adecuado de las controversias ante su consideración, ordenó la conversión del pleito a un trámite ordinario. A esos efectos, calendarizó una conferencia con antelación al juicio a celebrarse el 21 de junio de 2023.

Por ello, y luego de evaluar el recurso de epígrafe al amparo de los criterios para la expedición del auto de *certiorari* que dispone la Regla 40 del Reglamento de esta Curia, *supra*, colegimos que, lo razonable es abstenernos de ejercer nuestra función revisora. Nada nos sugiere que, en el ejercicio de sus facultades, el TPI haya incurrido en error manifiesto o haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, o de abuso, al declarar sin lugar el desahucio sumario y ordenar la conversión del pleito a uno de naturaleza ordinaria. Tampoco nos encontramos ante una situación excepcional o fracaso irremediable de la justicia que amerite expedir el auto solicitado.

#### IV

Por los fundamentos expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari solicitado*.

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

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