

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL V		
JUNCOS CONSTRUCTION, LLC Demandante-Recurrido Vs. JORGE A. RODRÍGUEZ LOCKWOOD Y OTROS Demandados-Peticionarios	TA2026AP00831	APELACIÓN acogida como CERTIORARI procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Caso Núm. BY2026CV02704 Sala: 502 Sobre: COBRO DE DINERO - ORDINARIO Y OTROS
Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y el Juez Cruz Hiraldo		
Cruz Hiraldo, Juez Ponente		
RESOLUCIÓN		
En San Juan, Puerto Rico, a 21 de agosto de 2026.		
Comparece la parte peticionaria compuesta por el señor Jorge A. Rodríguez Lockwood, la señora Lucianne Rivera Galabert, y la Sociedad de Bienes Gananciales Rodríguez Rivera, y solicita la revisión de la <i>Resolución</i> emitida y notificada el 15 de julio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Por medio de la resolución apelada el foro primario denegó la solicitud de reconocimiento de hogar seguro promovida por la parte peticionaria. Examinado el expediente el caso acogemos el presente recurso como un auto de <i>certiorari</i> pero conservamos la denominación alfanumérica otorgada por la Secretaria de este tribunal.		
Por los fundamentos expuestos en esta sentencia, <i>denegamos</i> la expedición del auto solicitado.		

-I-

El 27 de mayo de 2026, la parte recurrida, Juncos Construction, LLC presentó la *Demanda* de título sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero. Conforme alegó, “[e]n o alrededor de septiembre de 2021, sobre la base de un estimado preliminar, que para propósitos de permisología y obtener el correspondiente permiso de construcción, se estimó en alrededor de \$603,000.00, la parte Demandante fue contratada por los Demandados para llevar a cabo la totalidad de la obra”. La parte recurrida alegó que el costo de la obra incrementó debido a “un nuevo estimado de costo de construcción para los efectos del financiamiento del Banco Popular de Puerto Rico”. En consecuencia, la parte recurrida reclamó de la parte peticionaria la suma de \$958,941.17, en concepto de obras, materiales, y servicios de construcción provistos. Superados varios trámites en el caso, el 13 de julio de 2026, la parte peticionaria presentó *Moción Juramentada Para que se Reconozca el Derecho a Hogar Seguro Sobre la Residencia de los Codemandados*. La parte peticionaria anejó al escrito el *Acta Designación Hogar Seguro* relacionada a su residencia principal, y juramentó su petición. En la moción la parte peticionaria expresó que los codemandados son titulares, en proporciones iguales de la siguiente propiedad:

URBANA: Solar número cinco (5) de la Manzana A de la Urbanización Georgetown, sita en el Barrio Pueblo Viejo del término municipal de Guaynabo, compuesto de mil cincuenta y seis metros con setecientos cuarenta y nueve milímetros cuadrados, colindando por el NORTE, en treinta (30) metros, con Jorge Ramírez de Arellano; por el SUR, en treinta (30) metros, con Meadow Lane Street, calle número seis (6) en el plano; por el OESTE, en treinta y siete metros con sesenta centímetros (37.60 m), con el Solar cuatro-A (4-A) de la Urbanización; y por el ESTE, en treinta y dos metros con setenta y cuatro centímetros (32.74 m), con el Solar número seis (6) de la Manzana A de la Urbanización. Enclava una casa.

En específico, en cuanto a la propiedad antes descrita la parte peticionaria juramentó que: (1) el inmueble sobre el cual reclamó el derecho de hogar seguro es su residencia principal; (2) mediante acta otorgada ante notario designó la propiedad como su hogar seguro; (3) no posee otra residencia en o fuera de Puerto Rico designada como hogar seguro; (4) presentó el acta de hogar seguro ante el Registrador de la Propiedad para la anotación correspondiente a la nota marginal del asiento de la propiedad.

Por ello, en lo pertinente a este recurso, la parte peticionaria solicitó al foro de primera instancia que: (1) emita una pronunciamiento en el cual reconozca que la referida propiedad es el hogar seguro y residencia principal de la parte peticionaria; y (2) determine que la propiedad de la parte peticionaria está protegida contra cualquier intento de embargo, anotación preventiva, prohibición de enajenar, sentencia o ejecución que pudiera promover la parte apelada para asegurar o satisfacer la reclamación de cobro de dinero e incumplimiento de contrato. El 14 de julio de 2026, la parte recurrida presentó su *Moción Para Fijar Posición con Respecto a: Moción Juramentada Para que se Reconozca el Derecho a Hogar Seguro Sobre la Residencia de los Codemandados*. En ella, la parte recurrida argumentó que no procedía el reconocimiento del hogar seguro sobre la residencia de la parte peticionaria bajo el inciso (c) del Artículo 4 de la Ley Núm. 195-2011, *infra*, el cual reconoce como excepción a la protección solicitada los “pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida”.

El 15 de julio de 2026, notificada en igual fecha, el foro recurrido emitió la *Resolución* recurrida, mediante la cual reconoció como aplicable al caso la excepción sobre “pagos a contratistas para reparaciones”, pues la parte recurrida “reclama el pago de una alegada deuda por la construcción de la propiedad”.

En virtud de ello, denegó la petición de hogar seguro presentada por la parte peticionaria. Esta solicitó la reconsideración de la *Resolución* recurrida, empero el foro primario denegó la moción de reponderación. Inconforme la parte peticionaria comparece y señala la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL EXTENDER LA EXCEPCIÓN DEL ARTÍCULO 4(c), LIMITADA A PAGOS DEBIDOS A CONTRATISTAS PARA REPARACIONES, A UNA RECLAMACIÓN GLOBAL POR CONSTRUCCIÓN ORIGINAL.

ERRÓ EL TPI AL EMITIR UNA DETERMINACIÓN CATEGÓRICA Y GENERAL SOBRE HOGAR SEGURO CUANDO LA PROPIA APELADA SOSTIENE QUE EL REMEDIO SOLICITADO NO ES EL EMBARGO, LA EJECUCIÓN NI EL ASEGURAMIENTO DE SENTENCIA.

La parte recurrida también compareció mediante alegato escrito, solicita la confirmación de la *Resolución* recurrida. Procedemos a disponer del presente recurso con el beneficio de la comparecencia de las partes, el contenido del expediente electrónico, y el *Derecho* aplicable.

-II-

-A-

La Ley Núm. 195-2011, *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar*, 31 LPRA secs. 1858 *et seq.*, confiere a todo individuo o jefe de familia domiciliado en Puerto Rico el derecho irrenunciable a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una vivienda que le pertenezca o posea legalmente, siempre y cuando estuviere ocupada por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal. Artículo 3, Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858. Las salvaguardas del derecho al hogar seguro procuran que cada ciudadano propietario cuente con una protección básica ante el riesgo de la ejecución de una sentencia por cobro de dinero en contra de su residencia. La primera ley que reconoció el derecho a hogar seguro en Puerto Rico

fue la Ley de 12 de mayo de 1903, denominada como la “Ley para Definir el Hogar Seguro y para Extentarlo de una Venta Forzosa de 1903”. *Rivera García v. Registradora*, 189 DPR 628, 635 (2013); *Candelario Vargas v. Muñiz Díaz*, 171 DPR 530, 537 (2007). El estatuto protegía la cantidad de \$500.00 que estaría exenta de embargo en la eventualidad que se ejecutase una sentencia contra la propiedad. En 1936, entró en vigor la Ley Núm. 87 de 13 de mayo de 1936, “Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro”, que derogó la ley anterior y aumentó la protección de la cuantía exenta de embargo a \$1,500.00. Esta luego fue enmendada por la Ley Núm. 116-2003, para aumentar la cuantía protegida a \$15,000.00. *Candelario Vargas v. Muñiz Díaz*, *supra*, pág. 537; *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 647 (2004).

En el año 2011 se aprobó la Ley Núm. 195-2011, la cual derogó la ley anterior. Y a diferencia de las leyes que le precedieron, la Ley Núm. 195-2011 protege la totalidad de la propiedad física de los titulares. Artículos. 3 y 5 de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA secs. 1858 y 1858b. Es decir, el derecho a hogar seguro, en los casos que les sea de aplicación la Ley Núm. 195-2011 protege la propiedad de ser embargada o ejecutada como pago de una deuda. *Rivera García v. Registradora*, *supra*, pág. 637. Al discutir la Ley Núm. 195-2011, nuestro Tribunal Supremo interpretó que:

Vemos entonces claramente la intención legislativa de crear un derecho individual en cuanto al hogar seguro, pero limitándolo solamente a aquella propiedad que sea utilizada por el titular como su residencia principal.

Íd.

Una vez se designa la propiedad como el hogar seguro de una persona, según el proceso que dispone el Artículo 9 del referido estatuto, 31 LPRA sec. 1858f, se crea un derecho *erga*

omnes, pues la propiedad protegida queda fuera del tráfico comercial y del alcance de los acreedores respecto al recobro de deudas salvo que aplique alguna de las excepciones contenidas en el Artículo 4 de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858a. *Rivera García v. Registradora, supra*, págs. 639-640. Por ejemplo, el derecho a hogar seguro no opera, “[e]n los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida”. Artículo 4(c) de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858a (c).

-B-

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 846-847 (2023). Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional. *Íd.*, pág. 847. Esta discreción se define como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, pág. 335. Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd.* Esto, ya que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría abuso de discreción. *Íd.* Así, “el adecuado ejercicio de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Íd.*

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece que el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo la Regla 56

(Remedios Provisionales) y la Regla 57 (*Injunction*) de las Reglas de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo y; (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios probatorios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

En otros términos, la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enmarca los criterios que debe evaluar este tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida regla establece lo siguiente:

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.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, pág. 335. La norma vigente es que los tribunales apelativos podremos intervenir con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).

-III-

En resumen, la parte peticionaria argumenta que el foro de primera instancia erró al interpretar la excepción contenida en el Artículo 4(c) de la Ley Núm. 195-2011, *supra*. En su acepción que el significado de la palabra “reconstruir” no incluye la construcción de una nueva obra desde sus cimientos, que de haberlo querido el legislador así lo hubiese dispuesto en el estatuto. Las partes no disputan que la contratación fue para la construcción de una nueva obra. Ambas admiten que el vínculo contractual sobre el cual la parte recurrida presentó su reclamo está cimentado sobre la supuesta falta de pago sobre las obras completadas para la construcción de una nueva residencia desde sus cimientos ordenada por la parte peticionaria. Empero, las partes sí disputan en la interpretación del foro primario sobre la excepción al derecho de hogar seguro levantada por el propio peticionario ante el foro de primera instancia. Desde el punto de vista de la parte recurrida la reparación de un hogar también incluye la construcción de una obra nueva. Por ello, concluye que la excepción del Artículo 4(c) de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, aplica a este caso. Según vimos, el foro de primera instancia concluyó en igual sentido.

De ordinario, el criterio judicial empleado en el manejo de un caso al emitir pronunciamientos de carácter interlocutorio como el

presente está revestido con una presunción de corrección fundada en la discreción judicial del juzgador de hechos. *In re Collazo I*, 159 DPR 141, 150 (2003). Por ello, los tribunales apelativos no debemos “intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por éste en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción o en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018). Nada nos sugiere que, en el ejercicio de sus facultades, el foro recurrido incurriera en error o en abuso de la discreción que le asiste, de modo que se haga meritorio que soslayemos la norma de abstención judicial que, en dictámenes como el de autos, regula el ejercicio de nuestras funciones.

Igualmente, no advertimos un criterio jurídico particular para dejar sin efecto la determinación recurrida.

En virtud de lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, resolvemos no expedir el auto solicitado.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, *denegamos* la expedición del auto solicitado.

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

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