

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL IX		
ROSARIO AYALA DÁVILA RECURRIDA V. NILSA COLÓN DE REYES Y OTROS PETICIONARIOS	TA2026CE00917	CERTIORARI procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo CIVIL NÚM.: LU2025CV00072 SOBRE: Daños y Otros
Panel integrado por su presidenta, la juez Brignoni Mártir, el juez Salgado Schwarz, y la juez Aldebol Mora		
Brignoni Mártir, Juez Ponente		
RESOLUCIÓN		
En San Juan, Puerto Rico, a 13 de agosto de 2026.		
Comparece ante nos Eugenio María Andino Cintrón, Luis Roberto Andino Calo, Siria Nikolai Andino Ruiz, Zaniah Andino Viruet y Sandra Coaí Andino Rodríguez, en su carácter de miembros de la Sucesión de José Félix Andino Cano (en adelante “Sucesión Andino Cano” o “parte peticionaria”) y solicita nuestra intervención para que revoquemos la <i>Orden</i> emitida y notificada el 15 de junio de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la desestimación por prescripción, solicitada por la Sucesión Andino Cano.		
Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos la expedición del auto de <i>certiorari</i> .		
I.		
El 29 de abril de 2025, Rosario Ayala Dávila (en adelante “Ayala Dávila” o “recurrida”) presentó una <i>Demanda</i> sobre nulidad de escritura y cancelación de inscripción en el Registro de la Propiedad de Fajardo, en contra de la Sucesión Andino Cano y la notario, Lcda. Nilsa Colón de Reyes		

(en adelante “Lcda. Colón” o “notario”).¹ En esencia, alegó que el 20 de abril de 2021, firmó una escritura sobre dación en pago, asumiendo hipoteca y constitución de derecho a hogar seguro, a favor de Andino Cano, sin estar presente la notario, Lcda. Colón. Adujo que tenía serias dudas sobre la escritura y su contenido, y que posteriormente, la escritura fue presentada e inscrita en el Registro de la Propiedad. Sostuvo que la falta de presencia de la notario hizo la escritura radicalmente nula.²

El 26 de agosto de 2025, la Sucesión Andino Cano presentó su *Contestación a Demanda Enmendada*.³ Negó las alegaciones incoadas en su contra y presentó, como parte de sus defensas afirmativas, que la *Demanda Enmendada* estaba prescrita, y que no exponía hechos que justificaran la concesión de un remedio. El 14 de abril de 2026, Ayala Dávila presentó una *Segunda Demanda Enmendada*.⁴

Luego de varios trámites procesales, el 11 de mayo de 2026, la Sucesión Andino Cano presentó una *Moción de Desestimación de Segunda Demanda Enmendada*.⁵ Alegó que la *Demanda*, *Demanda Enmendada* y *Segunda Demanda Enmendada* estaban prescritas, por haber sido presentadas más de cuatro (4) años desde la consumación del negocio jurídico impugnado. Adujo que el término prescriptivo para incoar una acción de nulidad basada en dolo comenzó a decursar desde la consumación del contrato, el cual se llevó a cabo el 20 de abril de 2021. Sostuvo que de la propia *Demanda* surge que Ayala Dávila tenía pleno conocimiento del negocio jurídico desde su otorgamiento en la mencionada fecha. Además, alegó que aún si se cuestionara la eficacia notarial de la escritura, el negocio jurídico continúa siendo válido y eficaz extraregistralmente entre las partes como instrumento privado.

¹ Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Administración y Manejo de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC TPI).

² Dicha *Demanda* fue enmendada el 14 de agosto de 2025 (Entrada Núm. 27 del SUMAC TPI) a los fines de añadir los nombres de los herederos de Andino Cano.

³ Entrada Núm. 27 del SUMAC TPI.

⁴ Entrada Núm. 57 del SUMAC TPI.

⁵ Entrada Núm. 68 del SUMAC TPI.

El 1 de junio de 2026, Ayala Dávila presentó su *Moción en Oposición a la Desestimación Por Prescripción*.⁶ En dicho escrito, reiteró que su consentimiento estuvo viciado y que el acto de otorgamiento de la escritura carece de validez. Adujo que si la escritura se declara nula, el contrato tampoco tendría validez por vicio del consentimiento.

Evaluada las posturas, el 15 de junio de 2026, el foro primario emitió la *Orden* que nos ocupa, en la que declaró No Ha Lugar la desestimación solicitada.⁷

Inconforme, el 15 de julio de 2026, la parte peticionaria acudió ante nos por medio de una *Petición de Certiorari* y señaló el siguiente error:

Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por los aquí Peticionarios, al concluir implícitamente que las alegaciones contenidas en la Segunda Demanda Enmendada impedían resolver la controversia como cuestión de derecho, cuando de la propia faz de dicha alegación surge que el negocio jurídico impugnado fue otorgado y produjo efectos entre las partes el 20 de abril de 2021 y que, en consecuencia, la acción de nulidad presentada el 29 de abril de 2025 estaba prescrita.

En síntesis, alegó que aún si se determinara que la notario incumplió con alguna formalidad durante el otorgamiento, ello no extingue automáticamente el negocio jurídico celebrado entre las partes, ni impediría reconocerle eficacia jurídica a la manifestación escrita y firmada de voluntad en el documento suscrito. Adujo que la conducta de la parte recurrida confirmó que el negocio jurídico produjo efectos desde su otorgamiento, y que todas la alegaciones esenciales de la *Demanda* ubican el supuesto dolo, el alegado vicio del consentimiento y la alegada actuación irregular de la notario en el propio acto de otorgamiento de la escritura, celebrado el 20 de abril de 2021. Sostuvo que todos los hechos constitutivos de la reclamación eran plenamente conocidos por la recurrida desde ese mismo día, por lo que la acción está prescrita. Además, alegó que la controversia nunca ha sido la inexistencia del negocio jurídico, sino que gira exclusivamente alrededor de la validez o anulabilidad de un contrato cuya existencia la recurrida reconoce expresamente.

⁶ Entrada Núm. 78 del SUMAC TPI.

⁷ Entrada Núm. 79 del SUMAC TPI.

El 17 de julio de 2026, emitimos y notificamos una *Resolución* en la que le concedimos a la parte recurrida hasta el 10 de agosto de 2026 para presentar su alegato en oposición al recurso presentado.

Así las cosas, el 24 de julio de 2026, la parte peticionaria presentó una *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción Solicitando Paralización de los Procedimientos Ante el TPI*.⁸ En dicho escrito, solicitó la paralización de todos los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia, incluyendo la *Conferencia con Antelación al Juicio*, señalada para el 6 de agosto de 2026. La mencionada *Moción* fue declarada No Ha Lugar el 28 de julio de 2026.

En cumplimiento con nuestra orden del 17 de julio de 2026, el 10 de agosto de 2026, la parte recurrida presentó su escrito en oposición. En síntesis, alegó que el consentimiento dado al negocio jurídico por la parte recurrida fue obtenido mediante dolo y engaño. Sostuvo que el término prescriptivo de cuatro (4) años para impugnar por fraude o dolo comienza a cursar desde que la parte perjudicada advino en conocimiento del engaño y que la recurrida no advino en dicho conocimiento hasta después de la firma del instrumento. Adujo, además, que el contrato no tiene validez por vicio del consentimiento e ilicitud de causa.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver la controversia ante nuestra consideración.

II.

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior. *Rivera et al v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *Orthopedics Prod. Of Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRA sec. 3491. La característica distintiva del *certiorari* “se asienta en la discreción

⁸ Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Administración y Manejo de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC TA).

encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *Íd.* Ahora bien, el ejercicio de esta discreción no es absoluto. Por ello, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece una serie de instancias en las que los foros apelativos pueden ejercer su facultad revisora:

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.

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendada,⁴ LPRA Ap. XXII-B R. 40, delimita los criterios para la expedición de un auto de *certiorari*. Así pues, estas consideraciones “orientan la función del tribunal apelativo intermedio para ejercer sabiamente su facultad discrecional”. *Rivera et al v. Arcos Dorados et al*, supra. La aludida regla permite que el análisis del foro apelativo intermedio no se efectúe en el vacío ni se aparte de otros parámetros al momento de considerar los asuntos planteados. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 337 (2023); *Rivera et al v. Arcos Dorados et al*, supra; *Torres González v Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 848 (2023); *800 Ponce de León v. American International*, 205 DPR 163, 176 (2020). De conformidad con lo anterior, la Regla 40, *supra*, dispone los siguientes criterios:

- 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.

Sin embargo, ninguno de los mencionados criterios es determinante, por sí solo, para este ejercicio y no constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará 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*, *supra*, pág. 97. (Énfasis omitido).

Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que, de ordinario, el tribunal revisor “no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). Véase, además, *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III.

La parte peticionaria recurre de una *Orden* mediante la cual el foro primario declaró No Ha Lugar la desestimación por prescripción solicitada. Tras un análisis detenido de la totalidad del expediente ante nuestra consideración, así como los planteamientos expuestos en el escrito de oposición presentado por la parte recurrida, concluimos denegar la expedición del auto de *certiorari*.

La expedición de un recurso de *certiorari* es de naturaleza discrecional. La Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, orienta la

facultad discrecional que le asiste a este Tribunal. En vista de lo anterior, al examinar los criterios recogidos en la precitada Regla, así como los documentos y escritos que obran en autos, determinamos denegar la expedición del recurso de epígrafe.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del recurso presentado.

Lo acuerda el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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