

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL ESPECIAL		
CARMEN MARÍA PEÑA RIVERA PETICIONARIA v. FIOLDALIZA PACHECO CARABALLO RECURRIDA	TA2026CE00926	Certiorari procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama Caso Núm.: PA2019CV00259 Sobre: Injunction (Entredicho Provisional, Injunction Preliminar y Permanente)
Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, el Juez Ronda Del Toro, el Juez Sánchez Báez y la Juez Lotti Rodríguez		
Lotti Rodríguez, Juez Ponente		
SENTENCIA		
En San Juan, Puerto Rico, a 12 de agosto de 2026.		
Comparece Carmen María Peña Rivera (en adelante, Sra. Peña o parte peticionaria) mediante petición de <i>Certiorari</i> presentada el 16 de julio de 2026 y nos solicita que se revise y revoque la <i>Orden</i> emitida el 18 de junio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama (en adelante, TPI o foro primario). Mediante dicha Orden el foro primario resolvió “ <i>No Ha Lugar. Los balcones fueron removidos, dando cumplimiento a la ordenado</i> ” a una moción titulada <i>Solicitud de que el Tribunal aclare Orden</i> , presentada por la peticionaria el 29 de mayo de 2026.		
El 27 de julio de 2026, la parte recurrida, Fioldaliza Pacheco Caraballo (en adelante, Sra. Pacheco o recurrida) presentó una <i>Oposición a la expedición del Certiorari</i> . Con el beneficio de ambos escritos, procedemos a resolver.		

I.

El 24 de octubre de 2019 la parte peticionaria radicó una *Demanda*¹ sobre Injunction Clásico, Luces y Vistas, a tenor con las disposiciones del Artículo 518, Ventanas y balcones, del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 1773. La Sra. Peña arguyó que la Sra. Pacheco construyó balcones voladizos e instaló ventanas, ambos con vistas rectas a menos de metro y medio (5 pies) de distancia de la propiedad de la peticionaria, por lo que solicitó su eliminación. El 9 de enero de 2020, la Sra. Pacheco presentó la *Contestación a Demanda*² negando las alegaciones.

Luego de varios trámites procesales, el 23 de marzo de 2022 el TPI emitió una *Sentencia Parcial*³, en la cual declaró Con Lugar la demanda y ordenó a la parte recurrida a eliminar los balcones y ventanas que se encontraban a menos de cinco (5) pies de distancia de la pared que separa la propiedad de la parte peticionaria. Además, se le condenó al pago de cuatro mil dólares (\$4,000.00) en concepto de honorarios de abogado por temeridad. La parte recurrida acudió al Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN202200354. El Tribunal Apelativo (TA) revocó al TPI y devolvió el caso para juicio en su fondo.⁴

El 27 de marzo de 2023, se celebró el juicio en su fondo⁵ y el 23 de mayo de 2023, el foro primario emitió una *Sentencia*⁶ desestimando la demanda. Dicha sentencia fue apelada y luego de varios trámites apelativos, el 13 de mayo de 2024, el Tribunal Supremo de Puerto Rico le dio la razón a la Sra. Peña y ordenó “la eliminación de aquellas ventanas y balcones en la propiedad de la señora Pacheco Caraballo que incumplan con el Artículo 518

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

² Entrada Núm. 19 del SUMAC del TPI.

³ Entrada Núm. 154 del SUMAC del TPI.

⁴ Entradas Núm. 165 y 168 del SUMAC del TPI.

⁵ Entrada Núm. 186 del SUMAC del TPI.

⁶ Entrada Núm. 189 del SUMAC del TPI.

del Código Civil de 1930”⁷. *Peña Rivera v. Pacheco Caraballo*, 213 DPR 1009, 1027 (2024).⁸

El caso fue devuelto al TPI para el cumplimiento de lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo. En lo pertinente, el 4 de febrero de 2025 se celebró una vista de mostrar causa.⁹ El TPI dio por cumplida la orden relacionada con la remoción de las ventanas y se consignó que quedaba pendiente el cumplimiento de la eliminación de los balcones, ya que se argumentó que requería permisos de construcción de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

El 29 de mayo de 2025 se celebró vista de mostrar causa.¹⁰ El representante legal de la recurrida manifestó que el Ingeniero había cotizado la suma de \$18,000.00 para la remoción de los balcones y que ésta no tenía el dinero para poder cumplir con la Sentencia del Tribunal. A solicitud de la parte peticionaria, el TPI encontró incurso en desacato a la Sra. Pacheco y ordenó su arresto e ingreso a una Institución Penal, condenándola hasta un máximo de seis (6) meses de reclusión o que se cumpla con las órdenes del Tribunal, lo que ocurriera primero. Luego de un trámite apelativo, el 28 de agosto de 2025, el Tribunal Supremo emitió una *Resolución* ordenando la excarcelación inmediata de la Sra. Pacheco.¹¹

El 28 de diciembre de 2025, la Sra. Pacheco presentó una *Moción Informativa en Cumplimiento de Sentencia*¹². Adujo que eliminó los balcones desde el frente, lado derecho de su propiedad, a todo lo largo del lado lateral derecho, mediante la remoción y eliminación de los balaustres y barandillas en metal (tipo rejas) usados en la instalación de dichos balcones y que se

⁷ El Artículo 518 del Código Civil derogado, disponía:

No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta (60) centímetros de distancia.

⁸ Entrada Núm. 207 del SUMAC del TPI.

⁹ Entrada Núm. 264 del SUMAC del TPI.

¹⁰ Entrada Núm. 272 del SUMAC del TPI.

¹¹ Entrada Núm. 305 del SUMAC del TPI.

¹² Entrada Núm. 313 del SUMAC del TPI.

devolvió el piso de los balcones a su condición original de alero lateral derecho a la estructura original que constituye la residencia de esta. Indicó que no era correcto lo argumentado por el representante legal de la parte peticionaria sobre que se requería permisos de construcción para la eliminación de los balcones.

Por su parte, el 14 de enero de 2026, la Sra. Peña radicó una *Solicitud de Vista Evidenciaria para que el Tribunal ordene el encarcelamiento de nuevo de la Demandada*¹³. Argumentó que lo expuesto por la parte recurrida en la moción del 28 de diciembre de 2025 sobre el cumplimiento de la sentencia era falso. Indicó que no era correcto el que no se requería un permiso de construcción de la OGPe, así como una póliza de Seguro Obrero para la remoción de los balcones. Alegó que, además de tener balcones en la línea de colindancia en el lateral derecho de su residencia, los cuales son objeto de la Sentencia emitida por el Tribunal Supremo en el caso de autos, la recurrida estaba construyendo en el lateral izquierdo de su residencia una escalera sin obtener el correspondiente Permiso de Construcción de la OGPe sin obtener el correspondiente Seguro Obrero del Fondo del Seguro del Estado y en violación a las correspondientes leyes. En consecuencia, solicitó una vista evidenciaria a los efectos de presentar evidencia sobre la alegada información falsa provista por la representante legal de la Sra. Pacheco y que ordenara la encarcelación de ésta según determinación del Tribunal Supremo.

El 15 de enero de 2026, el TPI emitió una *Orden* resolviendo la moción informativa en cumplimiento de sentencia con un “Enterado. Produzca las fotos”.¹⁴ En igual fecha, el TPI atendió la solicitud de vista evidencia de la peticionaria con “Véase Orden de Hoy”.¹⁵

El 20 de enero de 2026 la recurrida presentó una *Moción en cumplimiento de orden y oposición al “encarcelamiento de nuevo de la*

¹³ Entrada Núm. 315 del SUMAC del TPI.

¹⁴ Entrada Núm. 316 del SUMAC del TPI.

¹⁵ Entrada Núm. 318 del SUMAC del TPI.

demandada”¹⁶. Manifestó que según informó en la moción radicada el 28 diciembre de 2025 se le dio cumplimiento a la sentencia emitida por el Tribunal Supremo mediante la remoción y eliminación de los balaustres y barandillas en metal (tipo rejas) usados en la instalación de dichos balcones y se devolvió el piso de los balcones a su condición original de alero lateral derecho de la estructura original. Anejó las fotos que obraban en expediente de los balcones de la residencia de la Sra. Pacheco antes y las fotos tomadas luego de la eliminación de los balaustres y barandillas en metal. Así como el cierre en bloques del acceso al antiguo balcón. El 30 de enero de 2026 el TPI se dio por “Enterado” de la moción en cumplimiento de orden instada por la recurrida.¹⁷

El 16 de marzo de 2026, la parte peticionaria radicó una *Solicitud de que el Tribunal resuelva moción titulada “Solicitud de vista evidenciaria para que el tribunal ordene el encarcelamiento de nuevo de la demandada”*¹⁸. Expuso que la referida moción se había atendido con una orden de “Véase Orden de hoy” y que la misma no había sido resuelta en sus méritos. El TPI emitió una *Orden* el 17 de abril de 2026 concediéndole un término a la otra parte para expresarse.¹⁹

Ese mismo día, la parte recurrida presentó *Moción en Cumplimiento de Orden y para que se declare No Ha Lugar la “Solicitud de que el tribunal resuelva moción titulada “solicitud de vista evidenciaria para que el tribunal ordene el encarcelamiento de nuevo de la demandada”*²⁰. En esencia, expuso que no procede la vista evidenciaria y la encarcelación de la Sra. Pacheco cuando surge del expediente judicial que ésta cumplió con la Sentencia del Tribunal Supremo.

¹⁶ Entrada Núm. 320 del SUMAC del TPI.

¹⁷ Entrada Núm. 322 del SUMAC del TPI.

¹⁸ Entrada Núm. 329 del SUMAC del TPI.

¹⁹ Entrada Núm. 332 del SUMAC del TPI.

²⁰ Entrada Núm. 333 del SUMAC del TPI.

El 22 de abril de 2026, el TPI emitió una *Orden* de “Enterado” atendiendo el escrito presentado por la Sra. Pacheco.²¹

La parte peticionaria radicó el 24 de abril de 2026 un escrito titulado *Tercera solicitud de que el Tribunal resuelva moción*²². Expuso que el foro primario no ha resuelto las mociones presentadas en solicitud de vista evidenciaría e informó que la Sra. Pacheco estaba residiendo actualmente en un apartamento que posee en el estado de Kentucky, Estados Unidos. La parte recurrida se opuso a la solicitud de la peticionaria mediante escrito del 11 de mayo de 2026 y reiteró su postura de que no procedía la celebración de una vista evidenciaría cuando obraba en el expediente judicial evidencia del cumplimiento de la sentencia.²³

El 26 de mayo de 2026 el TPI emitió una *Orden* denegando la solicitud de la parte peticionaria e hizo constar que la demandada cumplió con lo ordenado.²⁴

Así las cosas, el 29 de mayo de 2026 la parte peticionaria radicó una *Solicitud de que el tribunal aclare orden*²⁵ para que se aclarara la Orden del 26 de mayo de 2026. Según la parte peticionaria, el TPI no había resuelto el cumplimiento de la recurrida con la Sentencia en torno a la eliminación de los balcones.

El 18 de junio de 2026, el foro primario dictó una *Orden* declarando “No Ha Lugar. Los balcones fueron removidos dando cumplimiento a lo ordenado”.²⁶

Inconforme, la peticionaria presentó el recurso de epígrafe en el que plantea que el foro primario:

Incurrió en error el TPI, Honorable Elías Rivera Fernández, al negarse a celebrar Vista Evidenciaría para adjudicar en sus méritos si la recurrida había cumplido con la Sentencia del Tribunal Supremo ordenándole la eliminación de los balcones

²¹ Entrada Núm. 335 del SUMAC del TPI.

²² Entrada Núm. 336 del SUMAC del TPI.

²³ Entrada Núm. 337 del SUMAC del TPI.

²⁴ Entrada Núm. 339 del SUMAC del TPI.

²⁵ Entrada Núm. 341 del SUMAC del TPI.

²⁶ Entrada Núm. 344 del SUMAC del TPI.

que construy[ó] en su residencia, pegados a la marquesina de la residencia de la peticionaria.

El 27 de julio de 2026, la parte recurrida presentó la *Oposición a la expedición del Certiorari*. Con el beneficio de ambos escritos, procedemos a disponer.

II.

Certiorari

El recurso de *certiorari* es un mecanismo procesal de carácter discrecional que faculta a un tribunal de mayor jerarquía a revisar las decisiones emitidas por un tribunal inferior. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 336 (2023); *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 846-847 (2023); *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021). “La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *BPPR v. SLG Gómez-López*, *supra*, pág. 337; *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, *supra*, pág. 209; *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Esta discreción se ha definido como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 373 (2020); *Negrón v. Srio de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Sin embargo, la discreción para expedir el recurso no es irrestricta, ni autoriza al tribunal a actuar de una forma u otra en abstracción del resto del Derecho. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, *supra*, pág. 372, citando a *Negrón v. Srio. De Justicia*, *supra*; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016).

Cuando se recurre de un asunto postsentencia, para determinar si procede expedir o denegar un recurso de *certiorari* debemos evaluar los criterios enmarcados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de

Apelaciones, según enmendado, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. *Id.* Los criterios esbozados 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 causa 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.

No obstante, ninguno de los criterios antes citados es determinante, por sí solo, para este ejercicio y no constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005), citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 560.

Por lo general, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos de los tribunales de instancia, salvo cuando “se demuestre que este último actuó con prejuicio o parcialidad, que hubo un craso abuso de discreción, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de alguna norma procesal o de derecho sustantivo”. *Rivera y Otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

III.

La parte peticionaria recurre de una *Orden* del TPI que deniega la solicitud de vista evidenciaría para determinar si la parte recurrida había cumplido con la Sentencia del Tribunal Supremo ordenándole la eliminación

de los balcones que construyó en su residencia, pegados a la marquesina de la residencia de la peticionaria. En su escrito, la parte peticionaria se limita a cuestionar la decisión del foro primario de denegar la solicitud de una vista evidenciaria para que la parte presentara evidencia de sí la recurrida había o no eliminado los balcones.

Conforme a lo antes señalado, el Tribunal Supremo ordenó a la Sra. Pacheco la eliminación de aquellas ventanas y balcones en su propiedad que incumplan con el Artículo 518 del Código Civil de 1930 derogado y devolvió el caso al TPI para asegurar el cumplimiento con lo ordenado. Véase, *Peña Rivera v. Pacheco Caraballo*, *supra*, pág. 1027.

El 4 de febrero de 2025 se celebró una vista de mostrar causa en el TPI. Surge de la *Minuta* de dicha vista, que el foro primario dio por cumplida la orden relacionada con la remoción de las ventanas y se consignó que quedaba pendiente el cumplimiento de la eliminación de los balcones, ya que se argumentó que requería permisos de construcción de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

Luego de varios incidentes procesales, el 28 de diciembre de 2025, la Sra. Pacheco presentó una *Moción Informativa en Cumplimiento de Sentencia*. Adujo que eliminó los balcones desde el frente, lado derecho de su propiedad, a todo lo largo del lado lateral derecho, mediante la remoción y eliminación de los balaustres y barandillas en metal (tipo rejas) usados en la instalación de dichos balcones y que se devolvió el piso de los balcones a su condición original de alero lateral derecho a la estructura original que constituye la residencia de esta. Indicó que no era correcto lo argumentado por el representante legal de la parte peticionaria sobre que se requería permisos de construcción para la eliminación de los balcones.

La parte peticionaria presentó el 14 de enero de 2026, una *Solicitud de Vista Evidenciaria para que el Tribunal ordenara el encarcelamiento de nuevo de la Demandada*. Argumentó que lo expuesto por la parte recurrida en la

moción del 28 de diciembre de 2025 sobre el cumplimiento de la sentencia era falso. Indicó que no era correcto el que no se requería un permiso de construcción de la OGPe, así como una póliza de Seguro Obrero para la remoción de los balcones. Alegó que, además de tener balcones en la línea de colindancia en el lateral derecho de su residencia, los cuales son objeto de la Sentencia emitida por el Tribunal Supremo en el caso de autos, la recurrida estaba construyendo en el lateral izquierdo de su residencia una escalera sin obtener el correspondiente Permiso de Construcción de la OGPe sin obtener el correspondiente Seguro Obrero del Fondo del Seguro del Estado y en violación a las correspondientes leyes. En consecuencia, solicitó una vista evidenciaria a los efectos de presentar evidencia sobre la alegada información falsa provista por la representante legal de la Sra. Pacheco y que ordenara la encarcelación de ésta según determinación del Tribunal Supremo. Con su escrito no se anejó evidencia documental.

Ahora bien, evaluado el escrito presentado por la peticionaria, observamos que este no identifica ni desarrolla qué aspecto del alegado cumplimiento requería ser dilucidado mediante prueba oral. En particular, la peticionaria no precisó qué de lo expresado por la recurrida constituía una falsedad, más allá de cuestionar la afirmación de que para la eliminación de los balcones no era necesario obtener permisos de la OGPe. Tampoco acompañó evidencia documental que controvirtiera la posición de la recurrida en cuanto a que los balcones habían sido eliminados mediante la remoción de los balaustres y barandillas en metal utilizados en su instalación y la restitución del piso a su condición original de alero. De igual forma, no argumentó que esas actuaciones fueran insuficientes para dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Supremo. Su solicitud se limitó a reclamar la celebración de una vista evidenciaria para presentar evidencia sobre la alegada falsedad del escrito de la recurrida, sin identificar cuál sería esa

evidencia ni explicar por qué el expediente no permitía al foro primario resolver el asunto.

Por el contrario, surge del expediente que la recurrida presentó el 20 de enero de 2026 una *Moción en cumplimiento de orden y oposición al “encarcelamiento de nuevo de la demandada”*, mediante la cual acompañó fotografías de los balcones antes de realizar los trabajos y fotografías tomadas luego de la remoción de los balaustres y barandillas en metal, así como del cierre en bloques del acceso al antiguo balcón lateral.

En ese contexto, resulta pertinente considerar el significado del término “balcón”. La Real Academia Española define “balcón” como una “ventana abierta hasta el suelo de la habitación, generalmente con prolongación voladiza, con barandilla”, así como “hoja u hojas de madera o metal y de cristales con que se cierra un balcón”.²⁷ Asimismo, el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios*, Reglamento Núm. 9473 del 16 de junio del 2023, pág. 791, define el término de “Balcón Abierto Voladizo” como un:

“Balcón sobre o al nivel del segundo piso, que se extiende sobre una vía o patio y que no tiene paredes, columnas, rejas, persianas u otros aditamentos entre el piso y el plafón, **a excepción de balaustradas o barandas de no más de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de altura** sobre el piso o cuerpo saliente totalmente abierto en tres (3) de sus lados.”

Además, define el término “Balcón” como el “[e]spacio cubierto o descubierta, a cualquier nivel y en las fachadas exteriores, que no tienen paredes, persianas u otros aditamentos a **excepción de barandas o soportes de tejadillo**, en caso de estar techado. Puede sobresalir de la fachada o estar insertado dentro de la misma”.

A la luz de lo anterior, no advertimos que el foro primario abusara de su discreción al concluir, con base en la prueba documental que obraba en

²⁷ Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, <https://dle.rae.es/balc%C3%B3n?m=form>, (última visita el 10 de agosto de 2026).

el expediente, que la recurrida había dado cumplimiento a la Sentencia y que no era necesaria la celebración de una vista evidenciaria.

Las mociones presentadas por la parte peticionaria el 16 de marzo de 2026 y el 24 de abril de 2026 reiteran la solicitud de una vista evidenciaria para adjudicar el cumplimiento de la sentencia sin establecer ni demostrar la necesidad de esta, cuando del expediente judicial existía prueba documental presentada por la parte recurrida que demuestra el cumplimiento de ésta de eliminar los balcones que había construido colindando con la propiedad de la peticionaria. En consecuencia, concluimos que el TPI no erró al determinar en su *Orden* del 26 de mayo de 2026, que la Sra. Pacheco había cumplido con lo ordenado por el Tribunal Supremo y al denegar la solicitud de vista evidenciaria, determinación que fue reiterada por el foro primario mediante la *Orden* recurrida, donde concluyó que los balcones fueron removidos dando cumplimiento a lo ordenado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, procedemos a expedir el auto y confirmar la Orden recurrida.

Notifiquese.

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

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