ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

| | | |
|---|---|---|
| JUAN E. GRAJALES TORRUELLA<br><br>Peticionario<br><br>v.<br><br>LETICIA VÁZQUEZ PADILLA<br><br>Recurrida | **TA2026CE00975** | *CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Orocovis<br><br>Civil Núm.: OR2026CV00208<br><br>Sobre: Liquidación de Comunidad de Bienes |

Panel integrado por su presidente el Juez Bonilla Ortiz, el Juez Adames Soto y la Jueza Álvarez Esnard.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 8 de septiembre de 2026.

Comparece Juan E. Grajales Torruela (señor Grajales Torruela o el peticionario) mediante un *Recurso de certiorari* para solicitarnos la revisión de la *Orden*, emitida y notificada el 2 de julio de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Orocovis.[1] Mediante el dictamen recurrido, el tribunal de instancia declaró *No Ha Lugar* la reconsideración presentada por el peticionario con relación a la *Orden*, emitida y notificada el 10 de junio de 2026, en la cual el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *Moción en Solicitud de Orden*, presentada por el peticionario el 3 de marzo de 2026.[2]

Por los fundamentos que expondremos, **DENEGAMOS** la expedición del recurso de *certiorari*.

---

[1] *Orden*, entrada núm. 33 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).
[2] *Orden*, entrada núm. 30 en SUMAC.

**I.**

El caso de título inició el 27 de agosto de 2025, cuando el señor Grajales Torruela instó una *Demanda* sobre liquidación de comunidad de bienes contra la señora Leticia Vázquez Padilla (señora Vázquez Padilla o la recurrida).[3] En esencia, alegó que las partes contrajeron nupcias el 24 de diciembre de 2014 y se divorciaron el 30 de julio de 2025. Sostuvo que, en el año 2020, adquirieron mediante comunidad bienes una propiedad que ubica en Barrio Barrios, Sector Limones, Orocovis, Puerto Rico. Adujo que interesaba liquidar su participación en la comunidad de bienes habida entre las partes. Indicó que cada una de las partes tiene un 50% de participación sobre el bien inmueble. Señaló que la señora Vázquez Padilla está viviendo en la referida propiedad de forma exclusiva. Ante ello, esbozó que, el 30 de julio de 2025, le remitió una comunicación a la señora Vázquez Padilla mediante la cual le solicitó el pago de una renta por el uso exclusivo del bien. Adujo que la señora Vázquez Padilla no había emitido pago alguno, por lo que solicitó que se le ordenara a pagar la renta desde la fecha en que se le solicitó la misma. Por otra parte, solicitó que se ordenara la tasación del inmueble para proceder con su venta conforme al valor determinado. Asimismo, requirió que, con el producto de dicha venta, se saldara el balance de la hipoteca y que el remanente se distribuyera entre las partes en proporción a sus respectivas participaciones en la comunidad de bienes.

---

[3] *Demanda*, entrada núm. 1 en SUMAC.

En respuesta, el 30 de septiembre de 2025, la señora Vázquez Padilla presentó *Contestación a Demanda*.[4] Mediante esta, aceptó algunas de las alegaciones esbozadas por el peticionario y negó otras. Sobre el particular, aceptó que el inmueble sea tasado, pero negó que se vendiera a un tercero ya que interesaba mantener la titularidad sobre el mismo. Por otra parte, levantó sus defensas afirmativas. En específico, esbozó que cuenta con una orden de protección, expedida a su favor bajo la *Ley para la Prevención e Intervención con la Violencia Doméstica*, Ley Núm. 54 de 15 de agosto de 1989, según enmendada, 8 LPRA sec. 601, *et seq.* (Ley Núm. 54), que prohíbe al peticionario el acceso al inmueble en controversia, así como cualquier tipo de acercamiento. En consecuencia, adujo que, según el acuerdo alcanzado mediante la orden de protección, esta le pagaría al peticionario el 50% de la hipoteca con un pago inicial de $1,000.00 y luego pagos mensuales de $500.00. Siendo así, indicó que le pagó $1,000.00 al peticionario mediante transferencia electrónica. En consecuencia, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la *Demanda* instada por el peticionario.

Luego de varios tramites procesales innecesarios de pormenorizar, el 3 de marzo de 2026, el señor Grajales Torruellas presentó una *Moción en Solicitud de Orden*.[5] Mediante esta, adujo que, el 28 de enero de 2026, le remitió una comunicación a la señora Vázquez Padilla en la cual le notificó una oferta de compraventa para el inmueble perteneciente a la comunidad de bienes. Explicó que la referida oferta de compraventa

---

[4] *Contestación a Demanda*, entrada núm. 7 en SUMAC.
[5] *Moción en Solicitud de Orden*, entrada núm. 16 en SUMAC.

garantizaba la cantidad de $237,500.00 para cada uno de los copropietarios. Adujo que, en dicha comunicación, le solicitó a la recurrida que expusiera su posición sobre el particular en un término no mayor de diez (10) días. Sostuvo que, posteriormente, el 17 de febrero de 2026, la señora Vázquez Padilla le envió una carta en la cual le informó que, a partir del mes de marzo del corriente año, no tenía reparo en continuar pagando la totalidad de la hipoteca del bien inmueble y le apercibió de su interés en adquirir la participación de este en el inmueble. Expresó que, la recurrida nunca emitió una respuesta clara ni definitiva respecto a la antes referida oferta de compraventa ni manifestó su aceptación o rechazo dentro del término establecido. Además, sostuvo que, al haber notificado una oferta económica por la cantidad de $237,500.00, la recurrida no puede intentar detener la venta a un tercero invocando su interés como copropietaria e ignorar el precio de dicha oferta. Adujo que la recurrida no aceptó el requisito de identidad de precio que exige el derecho de tanteo. Ante ello, el peticionario arguyó que, si la recurrida persiste en su interés de adquirir su participación, debe hacerlo por la cantidad líquida de la oferta de compraventa. Consecuentemente, solicitó que, conforme al derecho de tanteo, se le reconociera la cantidad de $237,500.00 como el valor de su participación en el bien inmueble. Asimismo, solicitó que se le ordenara a la recurrida consignar en el Tribunal el valor antes mencionado y, en caso de que esta no pudiera consignar dicha cuantía, que se autorizara la venta del inmueble al tercero interesado.

En respuesta, el 19 de marzo de 2026, la señora Vázquez Padilla radicó una moción en oposición a la *Moción en Solicitud de Orden,* presentada por el peticionario el 3 de marzo de 2026.[6] Alegó que, el 28 de enero de 2026, el peticionario le remitió una comunicación electrónica, acompañada de acuerdo de compraventa en el cual surgía que Compramos Tu Casita, LLC. interesaba comprar el inmueble por la cantidad de $475,000.00. Esbozó que un documento privado suscrito por el peticionario con un tercero no puede imponer una obligación ni servir de base para imponer un precio sobre la cosa común. Por otra parte, adujo que la enajenación no versaba sobre la cuota abstracta del peticionario, sino sobre la venta de la propiedad completa, por lo que ese negocio era jurídicamente ineficaz. A su vez, sostuvo que el peticionario presentó prueba fehaciente de una deuda líquida, vencida y exigible a su favor por la cantidad de $237,500.00. Asimismo, indicó que existen controversias sustanciales sobre el valor del inmueble, el balance hipotecario, los pagos realizados, los créditos y la procedencia del remedio solicitado, por lo que ninguna fijación sumaria de valor era procedente. Por otro lado, reiteró que existe un historial judicial de violencia doméstica al amparo de la Ley Núm. 54, incluyendo órdenes de protección sobre acceso, acercamiento, uso de la residencia y pagos relacionados al hogar. Ante ello, adujo que el peticionario no puede usar una acción civil de liquidación para obtener una ventaja que choca con el

---

[6] *Moción en Oposición Enérgica a "Moción en Solicitud de Orden", Objeción a Alegaciones Basadas en gestiones Transaccionales, Solicitud de Tasación Judicial y Reserva Expresa del Derecho Preferente de Adquisición de la Parte Demandada*, entrada núm. 22 en SUMAC.

marco protector de la Ley Núm. 54 y con la necesidad de preservar su hogar seguro y de sus hijos menores de edad. Consecuentemente, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la *Moción en Solicitud de Orden* instada por el peticionario. Además, solicitó que se ordenara una tasación profesional del inmueble por un tasador seleccionado por acuerdo entre las partes o designado por el Tribunal. Por otra parte, solicitó que se ordenara al peticionario a producir el estado hipotecario actualizado, historial de pagos, evidencia de balance de cancelación, CRIM, seguros, mejoras, gastos y cualquier reclamación de crédito o reembolso que pretendiera sostener. Finalmente, solicitó que, de ser necesario, se designara una vista evidenciaria para adjudicar el valor, créditos y la forma legal de adjudicación del inmueble.

Posteriormente, el 5 de mayo de 2026, el foro de instancia emitió Y notificó una *Orden* mediante la cual señaló vista sobre discusión de mociones para el 14 de mayo de 2026.[7] No obstante, luego de que las partes solicitaran varias prórrogas, el 29 de mayo de 2026, el foro primario emitió y notificó una *Orden* mediante la cual reseñaló la vista para el 10 de junio de 2026.[8]

Así las cosas, surge de la *Minuta* del 15 de junio de 2026, que el 10 del mismo mes y año se celebró una vista para la discusión de las mociones presentadas por las partes.[9] Producto de la vista celebrada el 10 de junio de 2026, ese mismo día, el foro primario emitió y notificó una *Orden* mediante la cual declaró *No Ha Lugar*

---

[7] *Orden*, entrada núm. 25 en SUMAC.
[8] *Orden*, entrada núm. 29 en SUMAC.
[9] *Minuta*, entrada núm. 31 en SUMAC.

la posición del peticionario y requirió a las partes realizar la tasación del inmueble.[10]

Inconforme, el 25 de junio de 2026, el peticionario instó una moción de reconsideración.[11] En esencia, alegó que el foro primario no estableció determinaciones de hechos claras y concisas que pongan en perspectiva los fundamentos en los cuales basó su determinación. Por otro lado, reiteró que la señora Vázquez Padilla fue notificada oportunamente de una oferta de compraventa y no ejerció su derecho de adquisición preferente. Asimismo, esbozó que la *Orden* emitida por el foro primario no adjudicó la controversia planteada en lo pertinente a si la señora Vázquez Padilla ejerció oportunamente su derecho de tanteo conforme a los requisitos establecidos en nuestro ordenamiento jurídico vigente. Adujo que proceder con la tasación del inmueble tiene el efecto de sustituir el precio contenido en la oferta, brindándole el espacio a la señora Vázquez Padilla para determinar si interesa adquirir su participación del inmueble bajo unas condiciones distintas a las previamente notificadas. Esgrimió que, lo anterior, desvirtúa el propósito del derecho de tanteo. En consecuencia, solicitó que se le reconociera la cantidad de $237,500.00 como el valor de su participación en el bien inmueble. En la alternativa, solicitó que se ordenara a la recurrida a consignar el valor antes mencionado, de lo contrario, que se autorizara la venta de la propiedad al tercero interesado. A su vez, solicitó que se reconsiderara la

---

[10] *Orden*, entrada núm. 30 en SUMAC.

[11] *Moción que Pide Reconsideración al Amparo de la Regla 47 de las de Procedimiento Civil; Que pide Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Otros Extremos*, entrada núm. 32 en SUMAC.

*Orden* emitida por el foro de instancia mediante la cual requirió a las partes realizar la tasación del inmueble.

En respuesta, el 2 de julio de 2026, el foro primario emitió y notificó una *Orden* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la moción de reconsideración radicada por el peticionario.[12]

En desacuerdo, el 29 de julio de 2026, el peticionario compareció mediante un recurso de *Certiorari* en el cual esbozó la comisión de los siguientes tres (3) señalamientos de error:

> PRIMERO: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LA MOCIÓN EN SOLICITUD DE ORDEN PRESENTADA POR EL DEMANDANTE-RECURRENTE Y ORDENAR LA TASACIÓN DEL INMUEBLE, SIN ADJUDICAR LA CONTROVERSIA MEDULAR PLANTEADA CON RESPECTO A SI PROCEDE O NO EL DERECHO DE TANTEO, LUEGO DE HABER SIDO DEBIDAMENTE NOTIFICADA DE UNA OFERTA FORMAL DE COMPRAVENTA, CONFORME LO ESTABLECE NUESTRO ORDENAMIENTO JURIDICO.
>
> SEGUNDO: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR LA RECURRIDA ORDEN, SIN DETERMINACIONES DE HECHOS Y CONCLUSIONES DE DERECHO QUE PERMITAN AL SEÑOR GRAJALES A CONOCER LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOSTIENEN EL DICTAMEN RECURRIDO, LO QUE DIFICULTA EL PROCESO REVISORIO A UN TRIBUNAL DE MAYOR JERARQUIA Y CONSTITUYE UN ABUSO DE DISCRECIÓN.
>
> TERCER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ORDENAR LA TASACIÓN DEL INMUEBLE COMO MECANISMO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA PARTICIPACION DEL RECURRENTE, ALTERANDO LAS CONDICIONES DE LA OFERTA DE COMPRAVENTA PREVIAMENTE NOTIFICADA Y DESNATURALIZANDO EL DERECHO DE TANTEO, CUYO EJERCICIO DEBÍA EVALUARSE CONFORME AL PRECIO Y A LAS CONDICIONES OFRECIDAS POR EL TERCERO INTERESADO.

Mediante *Resolución* emitida el 11 de agosto de 2026, concedimos a la recurrida quince (15) días, contados a partir de la fecha de presentación del recurso de epígrafe, para oponerse y expresarse sobre los

---

[12] *Orden*, entrada núm. 33 en SUMAC.

méritos del recurso. Transcurrido el término sin que la recurrida se expresara, damos por perfeccionado el recurso ante nuestra consideración y procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

**II.**

**-A-**

Es norma harta conocida que el recurso de *certiorari* es el vehículo procesal adecuado para revisar una determinación interlocutoria emitida post sentencia. *Negrón García v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 95 (2001). A diferencia del recurso de apelación, el auto de *certiorari* es de carácter discrecional. *Rivera Figueroa v. Joes's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). La discreción ha sido definida como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Mun. de Caguas v. JRO Construction, Inc.* 201 DPR 703, 712 (2019); *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). A esos efectos, se ha considerado que "la discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna." *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo,* supra, 435.

Específicamente, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *In re Aprob. Enmdas. Reglamento TA*, supra, págs. 59-60 esgrime los criterios que el Tribunal deberá considerar para expedir un auto de *certiorari*. Estos son:

> 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 el 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.

De otra parte, cabe destacar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que un foro revisor no debe sustituir su criterio por la primera instancia judicial, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Coop. Seguros Múltiples de PR v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

Por otro lado, advertimos que la denegatoria a expedir un recurso discrecional no implica la ausencia de error en el dictamen cuya revisión se solicitó, como tampoco constituye una adjudicación en sus méritos. Meramente, responde a la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de instancia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96 (2008).

**III.**

Mediante el presente recurso, el peticionario nos convida a concluir que el foro de instancia incidió al denegar la *Moción en Solicitud de Orden*, presentada por

el peticionario el 3 de marzo de 2026, y ordenar la tasación del inmueble, sin adjudicar la controversia medular planteada con respecto a si procedía el derecho de tanteo. Además, plantea que el foro primario erró al emitir la *Orden* recurrida sin determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Por último, señaló que incidió el foro de instancia al ordenar la tasación del inmueble como mecanismo para determinar el valor de su participación, alterando las condiciones de la oferta de compraventa previamente notificada.

Según expusimos en nuestra previa exposición doctrinal, cuando se presenta ante nuestra consideración un recurso de *certiorari*, nuestro ordenamiento jurídico le confiere discreción a este foro apelativo para intervenir únicamente en aquellas determinaciones en las que el foro primario haya actuado de forma arbitraria, cometido un craso abuso de discreción, surja un error en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, o cuando la determinación constituya una grave injusticia. Con lo anterior en mente, nos dimos a la tarea de evaluar este recurso, así como los documentos que lo acompañaron, para determinar si estaban presente las circunstancias para intervenir.

Conforme establece la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, esta nos habilita para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra, en lo pertinente, de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, lo que no ocurre con el dictamen impugnado. Por ello, el recurso de autos no cumple con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, como tampoco cumple con la Regla 40 del Reglamento de Apelaciones, *supra*.

No surge del expediente, ni las partes han demostrado, que el foro de instancia haya actuado bajo pasión, prejuicio o parcialidad o algún error manifiesto, ni que nuestra intervención resulte necesaria para evitar un fracaso de la justicia. En consecuencia, no atisbamos razón para intervenir con las determinaciones recurridas. Siendo así, nos es forzoso denegar la expedición del auto de *certiorari*.

**IV.**

Por los fundamentos que anteceden, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*. Se devuelve el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos.

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

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