

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO<br>TRIBUNAL DE APELACIONES<br>PANEL VIII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                                                                                                                |
| VANESSA MALDONADO<br>DIMARCO; MILDRED<br>MALDONADO RODRÍGUEZ<br><br>Recurrida<br><br>v.<br><br>ABIGAIL MALDONADO<br>RODRÍGUEZ; HÉCTOR<br>MALDONADO FIGUEROA<br><br>Peticionaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TA2026CE01009 | CERTIORARI<br>procedente del<br>Tribunal de<br>Primera Instancia,<br>Sala Superior de<br>Carolina<br><br>Caso número:<br>CA2025CV04082<br><br>Sobre:<br>Nulidad de<br>contrato |
| <p>Panel integrado por su presidenta la jueza Rivera Marchand, el juez Pagán Ocasio, la juez Aldebol Mora.</p> <p>Aldebol Mora, Juez Ponente</p> <p>SENTENCIA</p> <p>En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2026.</p> <p>Comparece la peticionaria, Abigail Maldonado Rodríguez, mediante el recurso del título y nos solicita que revoquemos una <i>Resolución</i> emitida y notificada el 25 de junio de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. Mediante esta, el foro primario declaró Ha Lugar una moción de reconsideración y dispuso que procedía emitir una orden de prohibición de enajenar sobre el inmueble objeto de controversia e impuso el pago de la fianza correspondiente. Como resultado directo de lo anterior, el 2 de julio de 2026, el foro primario expidió una <i>Orden de embargo en aseguramiento de sentencia</i>, la cual fue notificada el 6 del mismo mes y año.</p> <p>Por los fundamentos que se exponen a continuación, expedimos el <i>certiorari</i>, a los fines de ordenarle al foro primario modificar una orden y un mandamiento emitidos con posterioridad,<sup>1</sup></p> <hr/> <p><sup>1</sup> Véase, <i>Orden de embargo en aseguramiento de sentencia y Mandamiento de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia</i>, ambos notificados el 6 de julio de 2026, en las entradas núm. 69 y 70, respectivamente, del caso núm.</p> |               |                                                                                                                                                                                |

para atemperarlos a los pronunciamientos consignados en esta *Sentencia*. De otra parte, determinamos no intervenir con la fianza impuesta.

## I

El 15 de diciembre de 2025, Vanessa E. Maldonado Dimarco y Mildred E. Maldonado Rodríguez (las recurridas) incoaron una *Demanda* sobre acción de nulidad o revocación de escritura de donación, en contra de su hermana, Abigail Maldonado Rodríguez (Maldonado Rodríguez o peticionaria) y Héctor Maldonado Figueroa (Maldonado Figueroa).<sup>2</sup> Como remedio, solicitaron la revocación de la Escritura de Donación número 8, otorgada ante notario el 8 de febrero de 2024, en Carolina, por su madre, la fenecida Áurea Rodríguez Aristud (Rodríguez Aristud) y Maldonado Figueroa. Esencialmente, las recurridas alegaron en la *Demanda* que, en virtud de la mencionada escritura, Rodríguez Aristud y Maldonado Figueroa le donaron a Maldonado Rodríguez, una de sus hijas en común, un bien inmueble sito en Carolina.

En síntesis, mediante la *Demanda*, las recurridas adujeron que Rodríguez Aristud carecía de capacidad para suscribir la escritura de donación y que mediaron vicios del consentimiento como resultado de una influencia indebida ejercida por la peticionaria. Así también, alegaron que Rodríguez Aristud y Maldonado Figueroa carecían de bienes suficientes para subsistir y que la donación objeto de litigio lesiona su derecho a la legítima, respecto a la herencia de su madre.

Luego de una serie de incidencias procesales, el 9 de julio de 2026, Maldonado Rodríguez presentó una *Segunda contestación enmendada a demanda*.<sup>3</sup> En esencia, la peticionaria negó la

---

CA2025CV04082 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

<sup>2</sup> Entrada núm. 1 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>3</sup> Entrada núm. 75 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC. Nótese que la peticionaria ya había presentado una *Contestación a demanda* y,

procedencia de las causas de acción reclamadas en la *Demanda*. Asimismo, sostuvo que la escritura de donación goza de una presunción de autenticidad y veracidad. En cuanto al argumento de las recurridas respecto a que la donación perjudica su derecho a la legítima como herederas de Rodríguez Aristud, Maldonado Rodríguez señaló que las recurridas no han provisto la declaratoria de herederos, la planilla de caudal relicto y el relevo de herencia; documentos que son necesarios para acreditar, tanto los bienes como el valor del caudal hereditario.

El 23 de febrero de 2026, las recurridas presentaron una *Moción urgente solicitando orden [de] anotación preventiva de embargo y de prohibición de enajenar en aseguramiento de sentencia*.<sup>4</sup> Como remedios provisionales, solicitaron tanto la anotación preventiva de la *Demanda* en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (Registro), como la prohibición de enajenar y gravar el inmueble mientras dure el litigio. Asimismo, reclamaron la expedición del mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad. Tras evaluar dicha solicitud, el foro primario la declaró No Ha Lugar, mediante una *Orden* que fue notificada el 24 de febrero de 2026.<sup>5</sup>

En cumplimiento con una orden del foro *a quo*, el 17 de marzo de 2026, las recurridas acreditaron haber depositado en la Secretaría \$1,000.00 por concepto de fianza de no residente.<sup>6</sup> Así las cosas, el 6 de mayo de 2026, volvieron a solicitar del foro primario que ordenara una anotación preventiva de embargo, así como la prohibición de enajenar el inmueble, en aseguramiento de sentencia.<sup>7</sup>

---

subsiguientemente, *Contestación enmendada a demanda*. Véase. Entradas núm. 35 y 47 en el SUMAC.

<sup>4</sup> Entrada núm. 8 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>5</sup> Entrada núm. 9 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>6</sup> Entrada núm. 22 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>7</sup> Entrada núm. 33 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

Por su parte, y a solicitud del foro primario, el 26 de mayo de 2026, Maldonado Rodríguez compareció y se opuso a los remedios provisionales solicitados por las recurridas.<sup>8</sup> En síntesis, señaló que el inmueble objeto de controversia se encuentra designado como su hogar seguro, en virtud de la propia escritura de donación.

Luego de llevar a cabo una vista en la que se discutió la solicitud de remedios provisionales instada por las recurridas, el 28 de mayo de 2026, el foro primario emitió y notificó una *Resolución interlocutoria*.<sup>9</sup> Mediante esta, declaró No Ha Lugar los remedios provisionales. Esencialmente, el foro primario concluyó que estos no procedían debido a que las recurridas no ostentan un derecho real de dominio, así como tampoco derechos hereditarios inscritos sobre el inmueble en controversia.

En desacuerdo, el 4 de junio de 2026, las recurridas presentaron una *Moción de reconsideración*.<sup>10</sup> En síntesis, argumentaron que la exigencia de demostrar un interés propietario previo sobre la cosa que sería objeto de los remedios provisionales, únicamente surge cuando estos se solicitan de manera *ex parte*. Por su parte, el 24 de junio de 2026, Maldonado Rodríguez replicó la solicitud de reconsideración.<sup>11</sup>

Así las cosas, tras considerar ambas posturas, el 25 de junio de 2026 el foro *a quo* emitió y notificó la *Resolución interlocutoria* recurrida.<sup>12</sup> Mediante esta, declaró Ha Lugar la solicitud de reconsideración instada por las recurridas y concluyó que procede ordenar la prohibición de enajenar solicitada como remedio provisional. Así también, les ordenó presentar un proyecto de orden

---

<sup>8</sup> Véase, *Moción en cumplimiento de orden y réplica a moción solicitando embargo y prohibición de enajenar*, en la entrada núm. 41 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>9</sup> Entrada núm. 45 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>10</sup> Entrada núm. 51 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>11</sup> Entrada núm. 60 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>12</sup> Entrada núm. 61 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

dirigido al Registro y les requirió prestar una fianza de \$5,000.00, como requisito previo a la expedición de la orden.

En cumplimiento con las órdenes emitidas por el foro primario en el dictamen recurrido, el 30 de junio de 2026, las recurridas presentaron dos mociones. Mediante una de estas, acreditaron haber consignado en la Secretaría la fianza impuesta.<sup>13</sup> De otra parte, en virtud de la segunda moción, incluyeron un proyecto de orden que titularon *Orden de embargo en aseguramiento de sentencia*, así como un proyecto de *Mandamiento embargo preventivo en aseguramiento de sentencia*, dirigido al Registrador de la Propiedad de Carolina (Registrador).<sup>14</sup>

Así las cosas, el 2 de julio de 2026, el foro *a quo* emitió una *Orden de embargo en aseguramiento de sentencia* y expidió un *Mandamiento embargo preventivo en aseguramiento de sentencia*, dirigido al Registrador. Nótese que, tanto la orden como el mandamiento, fueron notificados por Secretaría el 6 de julio de 2026.<sup>15</sup>

De este modo, por encontrarse en desacuerdo con la *Resolución interlocutoria* del 25 de junio de 2026, la peticionaria instó el 6 de julio de 2026 una solicitud de reconsideración oportuna.<sup>16</sup> En síntesis, adujo que el derecho a hogar seguro inscrito a su nombre goza de una protección legal contra embargos, de conformidad con el Artículo 5 de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858b.<sup>17</sup> Tras evaluar la solicitud de reconsideración, el foro

---

<sup>13</sup> Véase, *Moción sobre depósito de fianza para aseguramiento de sentencia*, en la entrada núm. 63 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>14</sup> Véase, *Escrito al expediente judicial- orden y mandamiento de embargo en aseguramiento de sentencia* (anejos I y II), en la entrada núm. 64 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>15</sup> Véase, Entradas núm. 69 y 70 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>16</sup> Véase, *Moción se reconsideración de embargo*, en la entrada núm. 71 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>17</sup> A esta ley se le conoce como la *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar*.

primario la declaró No Ha Lugar, mediante una *Resolución interlocutoria* emitida y notificada el 6 de julio de 2026.<sup>18</sup>

Todavía inconforme, el 4 de agosto de 2026, Maldonado Rodríguez acudió ante este Foro mediante el recurso del título<sup>19</sup> y adujo que el foro *a quo* cometió los errores siguientes:

Erró en derecho y abusó de su discreción el TPI al ordenar el embargo y prohibición de enajenar sobre el inmueble que constituye la residencia principal de la parte peticionaria, doña Abigail Maldonado Rodríguez, y sobre el cual tiene adscrito su derecho a hogar seguro.

Sin que este segundo señalamiento se considere como una admisión de la validez de la orden de embargo y prohibición de enajenar, erró en derecho y abusó de su discreción el TPI al ordenar el embargo y prohibición de enajenar con una fianza nominal de cinco mil dólares (\$5,000.00) que es insuficiente para responder por todos los daños y perjuicios que se puedan causar a la peticionaria como consecuencia del aseguramiento.

Tras una evaluación preliminar del recurso del título, el 12 de agosto de 2026, emitimos y notificamos una *Resolución*.<sup>20</sup> En esta, le concedimos a las recurridas hasta el 19 de agosto de 2026 para expresarse en cuanto a los méritos del recurso.

En cumplimiento de nuestra orden, el 19 de agosto de 2026, las recurridas presentaron un escrito que titularon *Memorando en oposición a petición de certiorari y en cumplimiento de resolución*.<sup>21</sup> Esencialmente, sostuvieron que la controversia ante nos consiste en determinar si una designación de hogar seguro puede utilizarse para impedir que el tribunal preserve temporalmente un inmueble, cuando se impugna judicialmente la fuente misma del título mediante el cual adquirió la propiedad, quien invoca dicha protección. Asimismo, señala que existe una diferencia fundamental entre ejecutar una residencia para cobrar una obligación dineraria, en contraposición a preservar temporalmente el propio inmueble cuya titularidad constituye el objeto directo del litigio.

---

<sup>18</sup> Entrada núm. 72 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>19</sup> Entrada núm. 1 del caso núm. TA2026CE01009 en el SUMAC TA.

<sup>20</sup> Entrada núm. 2 del caso núm. TA2026CE01009 en el SUMAC TA.

<sup>21</sup> Entrada núm. 3 del caso núm. TA2026CE01009 en el SUMAC TA.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso del título.

## II

### A

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Rivera Gómez v. Arcos Dorados, Inc.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821 (2023); *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021). Ahora bien, tal discreción no opera en lo abstracto. Con respecto a lo anterior y para revisar los dictámenes interlocutorios del Tribunal de Primera Instancia, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

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 de este apéndice** 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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

(Negrillas suplidas).

Según se desprende de la citada Regla, este foro apelativo intermedio podrá revisar órdenes interlocutorias discrecionalmente, cuando se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios

evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia o que revistan interés público. Así también, la referida disposición establece que este Foro podría ejercer su discreción para revisar resoluciones y órdenes interlocutorias en aquellas circunstancias en las que revisar el dictamen evitaría un irremediable fracaso de la justicia, entre otras contadas excepciones.

Luego de auscultar si el recurso discrecional cumple con las disposiciones de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, nos corresponde evaluar el recurso a la luz de los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. A esos efectos, la referida disposición establece los criterios a considerar para ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias ante sí. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008). Véase, además, *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314 (2023); *Rivera Gómez v. Arcos Dorados, Inc.*, 212 DPR, pág. 207; *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020). Así, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, funge como complemento a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 175 DPR, págs. 96-97. La precitada Regla dispone lo siguiente:

El [T]ribunal 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 de los procedimientos 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.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

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 tanto, 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*, 175 DPR, 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 perjuicio 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).

## B

La Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56, codifica una serie de remedios provisionales que una parte demandante puede solicitarle al tribunal, con el objetivo de asegurar la efectividad de la sentencia que podría obtener en su día. Véase,

*BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 331 (2023); *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 487 (2019); *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 731 (2018). De este modo, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.1 dispone que, antes o después de la sentencia, la parte reclamante podrá solicitarle al tribunal, mediante moción, aquel remedio que sea necesario para asegurar la efectividad de la sentencia. Véase, *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR, pág. 731.

Así las cosas, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil contempla expresamente varias medidas de naturaleza provisional, entre las que se encuentran “el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso [...]”. Véase, además, *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR, pág. 488; *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR, págs. 731-732; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 840 (2010).

En cuanto a los remedios provisionales, tanto de embargo como de prohibición de enajenar,<sup>22</sup> la Regla 56.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56. 4, dispone lo siguiente:

En el caso de bienes inmuebles, **tanto el embargo como la prohibición de enajenar se efectuarán anotándolos en el registro de la propiedad y notificándolos a la parte demandada.** En el caso de bienes muebles, la orden se efectuará depositando los bienes de que se trate con el tribunal o con la persona designada por el tribunal bajo la responsabilidad de la parte reclamante. El tribunal podrá ordenar, a petición de cualquiera de las partes, la venta en pública subasta de los bienes fungibles cuyo embargo o prohibición de enajenar se haya decretado, consignándose el producto de su venta en la forma dispuesta por el tribunal.

[...]

(Negrillas suplidas).

---

<sup>22</sup> Nótese que, en el caso particular de la prohibición de enajenar, el dueño del inmueble queda afectado de inmediato en relación con cualquier posible negociación respecto a dicho inmueble. Véase, *Soc. de Gananciales v. Rodríguez*, 116 DPR 468, 472-473 (1985).

Es importante reseñar que, según dispuesto por el Tribunal Supremo, conceder o denegar un remedio provisional conlleva un ejercicio discrecional por parte del foro primario. *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR, pág. 488; *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR, pág. 732; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR, pág. 839. Al momento de conceder los remedios provisionales, el tribunal tomará en cuenta varios criterios; a saber: (1) que sean provisionales; (2) tengan el propósito de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar y (3) se tomen en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso. *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR, pág. 733; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR págs. 839-840. En fin, que a la hora de ejercer su discreción a estos fines, el tribunal debe considerar que la medida sea razonable y adecuada para asegurar la efectividad de la sentencia. *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR, pág. 733; *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 315 (2008).

Como regla general, se requiere que el tribunal le imponga una fianza a la persona que solicita el remedio provisional en aseguramiento de sentencia. Véase, Regla 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap V, R. 56.3. El propósito de la fianza es responder por los daños y perjuicios que el aseguramiento de sentencia le pueda causar a la parte demandada. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR, pág. 840. Sobre la cuantía de la fianza, la Regla 56.3 dispone que esta debe ser “suficiente para responder por todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia del aseguramiento”.

## C

La Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA secs. 1858 *et seq.*, conocida como la *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar* dispone en su exposición de motivos que “[l]a protección de ‘hogar seguro’ tiene como finalidad que cada ciudadano propietario

cuenta con una protección básica ante el riesgo de ejecución de una sentencia en contra de su residencia”. Véase, *Money’s People, Inc. v. López Llanos*, 202 DPR 889, 902 (2019). De este modo, la citada legislación establece que, toda persona o jefe de familia domiciliado en la isla:

[T]endrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios, o una residencia edificada bajo el derecho de superficie, que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.

Artículo 3 de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858. Véase, *Money’s People, Inc. v. López Llanos*, 202 DPR, pág. 904.

De otra parte, el Artículo 5 de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858b dispone que el derecho a hogar seguro protege a la propiedad “de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto las deudas reconocidas como excepciones en la sec. 1858a de este título”. Véase, *Money’s People, Inc. v. López Llanos*, 202 DPR, pág. 904. De forma cónsona, el Artículo 1157 del *Código Civil de Puerto Rico de 2020*, Ley Núm. 55-2020, 31 LPRA sec. 9302, también consagra el principio de que el derecho a hogar seguro es inembargable.

El Artículo 12 de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858i codifica el derecho a una reclamación de hogar seguro en venta por sentencia o ejecución. En lo pertinente, la citada disposición establece lo siguiente:

La solicitud del beneficio de hogar seguro se hará mediante moción que se presentará en el tribunal dentro del término de treinta (30) días a contar desde la fecha en que se solicita la ejecución de propiedades pertenecientes al demandado para satisfacer una sentencia dictada por un tribunal competente; o a partir del momento en que se solicita un embargo o anotación preventiva o cualquier otro mecanismo en aseguramiento de sentencia, en contra de las propiedades del demandado.

[...]

**No se hará ninguna venta por virtud de sentencia o ejecución de una finca urbana o rústica, cuando se reclamare u ocupare la misma como hogar seguro**, inscrita o no inscrita en el Registro de la Propiedad, a menos que

aplique alguna de las excepciones dispuestas en la sec. 1858a de este título.

[...]

31 LPRA sec. 1858i. (Negrillas suplidas).

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a disponer del caso ante nuestra consideración.

### III

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal adecuado para procurar la revisión del dictamen recurrido, de conformidad con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil. Ello, por tratarse de una resolución interlocutoria emitida al amparo de la Regla 56 de Procedimiento Civil. De este modo, luego de evaluar el recurso, a la luz de los criterios de nuestra Regla 40, resolvemos que procede expedir el auto discrecional. Ello, a los fines de aclarar el alcance del dictamen recurrido y ordenarle al foro primario que, de manera cónsona con sus términos, modifique la *Orden de embargo en aseguramiento de sentencia* emitida con posterioridad.

Mediante el primer señalamiento de error formulado, la peticionaria argumenta que el foro primario incidió al ordenar, tanto el embargo como la prohibición de enajenar sobre el inmueble objeto de controversia, el cual constituye su residencia principal. Es su postura que emitir los remedios provisionales antes mencionados constituyó una actuación contraria a derecho, en la medida que le asiste un derecho de hogar seguro que se encuentra debidamente inscrito en el Registro. Si bien no existía un impedimento legal para ordenar una prohibición de enajenar, tal y como se dispuso en el dictamen recurrido, consideramos que el foro *a quo* erró en su forma posterior de ejecutar lo dispuesto en el dictamen recurrido. Veamos.

En la *Resolución interlocutoria* recurrida, el foro primario expresamente dispuso que procedía prohibir, mediante una orden a esos efectos, “la enajenación del inmueble en controversia en este

pleito”.<sup>23</sup> En ese sentido, llama a nuestra atención que el foro *a quo* nada dispuso sobre ordenar el embargo del inmueble en aseguramiento de sentencia, como remedio provisional.

Asimismo, mediante el dictamen recurrido, el foro primario ordenó a las recurridas presentar “el correspondiente proyecto de orden dirigido al Registro de la Propiedad Inmobiliaria”.<sup>24</sup> Sin embargo, en cumplimiento de la citada orden, el 30 de junio de 2026, las recurridas comparecieron mediante un escrito al expediente judicial, al cual adjuntaron un proyecto de orden titulado *Orden de embargo en aseguramiento de sentencia*.<sup>25</sup>

Según presentado, el mencionado proyecto de orden provee para que se ordene “el embargo del bien inmueble donado y que aparece registrado a nombre de la parte demandada”. Asimismo, más adelante, el proyecto de orden propone también ordenar una “anotación preventiva de demanda” respecto al inmueble, así como decretar una “prohibición de enajenar y gravar el referido inmueble hasta ulterior orden del tribunal”.

Así las cosas, y de conformidad con el texto del proyecto de orden provisto por las recurridas, el 2 de julio de 2026, el foro primario emitió una *Orden de embargo en aseguramiento de sentencia*, que notificó el 6 del mismo mes y año, cuyo texto es idéntico al del proyecto de orden.<sup>26</sup> Es decir, que el foro *a quo* ordenó los tres remedios provisionales que se detallan a continuación: embargo, anotación preventiva de demanda y una prohibición de enajenar y gravar. De manera cónsona, el *Mandamiento de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia* expedido en igual fecha, también dispone que el Registrador debe anotar los tres remedios provisionales mencionados.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Entrada núm. 61 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>24</sup> Entrada núm. 61 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>25</sup> Entrada núm. 64 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>26</sup> Entrada núm. 69 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>27</sup> Entrada núm. 70 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

En su argumentación del primer error señalado, Maldonado Rodríguez señala que su derecho inscrito a la protección de hogar seguro constituye un impedimento para que el foro primario emita los remedios provisionales que contempla la Regla 56 de Procedimiento Civil. Como fundamento, alude a lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley Núm. 195-2011, el cual consigna que el inmueble objeto de hogar seguro estaría protegido a partir del momento en que se solicita el embargo, la anotación preventiva o cualquier otro mecanismo preventivo en aseguramiento de sentencia.

No obstante, nos parece importante que el presente análisis no pierda de perspectiva que la protección por concepto de hogar seguro que la Ley Núm. 195-2011 codifica respecto a una residencia principal se refiere a embargos, sentencias o ejecuciones ejercitadas para el pago de deudas. Nótese que la *Demanda* del título no gira en torno a una causa de acción por cobro de dinero o cualquiera otra cuyo dictamen potencial pudiera representar la ejecución o el embargo de la propiedad en controversia, para resarcir alguna deuda monetaria. Por el contrario, nos encontramos ante una causa de acción cuyo objetivo es dilucidar la posible nulidad o revocación de la escritura de donación, en virtud de la cual la peticionaria adquirió la propiedad de la cual hoy es titular registral.

Ahora bien, tampoco podemos ignorar el hecho de que, mediante el dictamen recurrido, el foro primario únicamente adjudicó la procedencia de la prohibición de enajenar, como remedio provisional en aseguramiento de sentencia. No obstante, con posterioridad y tras considerar el proyecto de orden que le solicitó a las recurridas, no solo ordenó la prohibición de enajenar y gravar, sino que también ordenó anotar otros dos remedios provisionales; a saber, embargo y anotación preventiva de demanda.

En fin, somos del criterio que, al emitir la orden dirigida al Registrador para proceder con la anotación de un remedio provisional en aseguramiento de sentencia, corresponde que el foro primario sea consistente con lo previamente autorizado mediante resolución. En este caso, reiteramos que, mediante la *Resolución interlocutoria* recurrida, el foro *a quo*, en el ejercicio de su discreción, únicamente adjudicó la procedencia de una orden de prohibición de enajenar. Por consiguiente, es necesario que dicho foro atempere la orden emitida con posterioridad,<sup>28</sup> así como el mandamiento,<sup>29</sup> al mencionado pronunciamiento. Ello, a los únicos fines de que ambos documentos reflejen que se le ordena al Registrador anotar únicamente la prohibición de enajenar y gravar el inmueble.

Por último, en virtud del segundo señalamiento de error esbozado, Maldonado Rodríguez aduce que el foro primario erró al ordenar el embargo y la prohibición de enajenar, con una fianza nominal de \$5,000.00. En particular, la peticionaria expresó considerar que la mencionada cuantía resulta insuficiente para responder por los daños y perjuicios que se le puedan causar, como resultado del aseguramiento de sentencia. No tiene razón.

Sobre la cuantía de la fianza en casos de remedios provisionales en aseguramiento de sentencia, el Tribunal Supremo ha expresado que la determinación sobre su suficiencia es una difícil de alcanzar. *Soc. de Gananciales v. Rodríguez*, 116 DPR 468, 471-472 (1985). Por tanto, la imposición de una cuantía determinada conlleva un ejercicio discrecional por parte del foro primario, con el cual este Foro no debe intervenir, en ausencia de que medien indicios de abuso de discreción.

---

<sup>28</sup> Aquella que consta en la entrada núm. 69 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

<sup>29</sup> Aquella que consta en la entrada núm. 70 del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.

Luego de evaluar el recurso ante nos, carecemos de elementos que nos muevan a intervenir con el ejercicio discrecional del foro primario, a los fines de imponerle a las recurridas una fianza de \$5,000.00. En consecuencia, es forzoso concluir que el segundo señalamiento de error no se cometió.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, expedimos el auto discrecional solicitado. En consecuencia, se le ordena al foro primario modificar, tanto la *Orden de embargo en aseguramiento de sentencia* como el *Mandamiento de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia*, ambos emitidos el 2 de julio de 2026 y notificados el 6 del mismo mes y año,<sup>30</sup> para atemperarlos a los pronunciamientos consignados en esta *Sentencia*. Además, nos abstenemos de intervenir sobre la fianza impuesta.

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

---

<sup>30</sup> Véase, entradas núm. 69 y 70, respectivamente, del caso núm. CA2025CV04082 en el SUMAC.