

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL II		
WILLIAM PÉREZ VARGAS, ILEANA COLÓN OTERO Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA ENTRE AMBOS Parte Recurrída v. HÉCTOR SANTIAGO RIVERA Parte Peticionaria	TA2026CE01117	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ciales Civil núm.: CI2026CV00161 Sobre: Desahucio
Panel integrado por su presidente, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Trigo Ferraiuoli. Trigo Ferraiuoli, jueza ponente. SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2026. Comparece la parte peticionaria, Héctor Santiago Rivera (Santiago Rivera o parte peticionaria), y solicita que revoquemos la <i>Resolución</i> emitida y notificada el 11 de agosto de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Superior de Ciales (TPI). Mediante el referido dictamen el TPI denegó la solicitud de reconsideración presentada por Santiago Rivera, reafirmando la denegatoria de la solicitud de relevo de sentencia. Junto con el recurso, Santiago Rivera presentó <i>Solicitud Urgente Detener Lanzamiento</i>, en la que solicita se paralice el lanzamiento ordenado el pasado 14 de agosto de 2026. Por lo fundamentos que expondremos a continuación, denegamos la expedición del auto de <i>certiorari</i>. En consecuencia, se declara No Ha Lugar la solicitud de auxilio de jurisdicción. I. Trasfondo fáctico procesal El 4 de mayo de 2026, la parte recurrida, William Pérez Vargas, Ileana Colón Otero y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta		

entre ambos (en adelante los Pérez-Colón o parte recurrida), instaron una demanda¹ sobre desahucio en contra de Santiago Rivera. En síntesis, alegaron que, para el 8 de junio de 2024, adquirieron mediante compraventa un predio de terreno en el Barrio Hato Viejo de Ciales, el cual comprende, entre otros, una estructura residencial. Los Pérez-Colón explicaron que, previo a estos adquirir el referido inmueble, los dueños anteriores de la propiedad habían suscrito un contrato de arrendamiento con opción a compra con Santiago Rivera. El aludido contrato, suscrito el 10 de noviembre de 2018, establecía un término de dos (2) años para completar la compraventa, y que Santiago Rivera no completó dichos trámites dentro del término pactado, por lo que, de conformidad a los términos del contrato, procedía la devolución de la suma de \$5,000.00 entregada como parte del acuerdo. Los recurridos arguyeron que, a pesar de actuar de buena fe y devolverles los \$5,000.00 a Santiago Rivera, este permaneció en la propiedad sin derecho alguno y desde, al menos el año 2024, este no ha realizado pago alguno en concepto de arrendamiento o uso de la propiedad a los Pérez-Colón. Por ello, los recurridos le solicitaron a Santiago Rivera desalojar la propiedad mediante comunicación escrita la cual le fue entregada personalmente al peticionario a través de un emplazador. Por ello, solicitaron al TPI que le ordenara a Santiago River desalojar la propiedad inmediatamente, dejar la propiedad en las condiciones en que las recibió, así como la imposición de las costas, gastos y honorarios de abogado.

Ese mismo día, los recurridos presentaron *Moción Solicitando que no se Tenga por Presentada Moción Anterior (Entrada 2) y Solicitando Expedición de Emplazamiento*², en la que explicaron que solamente

¹ Entrada Núm. 1 SUMAC TPI. Junto a esta acompañaron los siguientes anejos: Anejo 1-Escritura de Compraventa de los Demandantes; Anejo 2-Contrato Opción de compra del demandado; Anejo 3-Carta Reclamación Extrajudicial.

² Entrada Núm. 5 TPI.

solicitaban el desalojo del peticionario, sin reclamación de cánones adeudados y que, luego de corroborar con la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia, solicitaron que se tuviera por no puesta la solicitud de citación a vista según establecida en el procedimiento de desahucio sumario, puesto que, al tratarse de un desahucio en precario sin cuantía reclamada, se tramitaba por el procedimiento ordinario. Por tanto, solicitaron al TPI la expedición de emplazamientos conforme al trámite ordinario. Ese mismo día, el TPI declaró la solicitud Ha Lugar y se expidió el emplazamiento correspondiente³.

El 15 de julio de 2026, los recurridos presentaron *Moción Informativa* con el emplazamiento diligenciado. Conforme surge del diligenciamiento por persona particular, el emplazamiento se realizó mediante entrega personal a Santiago Rivera en el Barrio Hato Viejo, Sector el Cuco, Carr. 632 KM. 6.2, Ciales, Puerto Rico⁴.

Transcurrido el término sin que Santiago Rivera presentara alegación responsiva, el 16 de junio de 2026, los Pérez-Colón presentaron *Solicitud de Anotación de Rebeldía*⁵. Al día siguiente, el TPI le anotó la rebeldía a Santiago Rivera⁶.

El 23 de junio de 2026, el TPI emitió *Sentencia en Rebeldía Enmendada*⁷. Conforme surge de la hoja de notificación OAT-1812, al peticionario se le notificó a la misma dirección en la que fue emplazado: Barrio Hato Viejo, Sector el Cuco, Carr. 632 KM. 6.2, Ciales, Puerto Rico.

Así las cosas, el 6 de julio de 2026, Santiago Rivera compareció mediante *Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitando Relevo de Sentencia al Amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento*

³ Entrada Núm. 8 SUMAC TPI.

⁴ Véase, Entrada Núm. 10, Anejo 1.

⁵ Entrada Núm. 12 SUMAC TPI.

⁶ Entrada Núm. 14 SUMAC TPI.

⁷ De un examen de la sentencia en rebeldía, surge que la misma se enmendó a los fines de corregir su título. Véase Entrada Núm. 16 y 17 de SUMAC TPI.

*Civil*⁸. En lo aquí pertinente, argumentó que procedía el relevo de sentencia en vista de que hubo fraude, dolo, error procesal craso y que la sentencia dictada era nula o anulable ante serias irregularidades sustantivas y procesales. Alegó que los recurridos presentaron simultáneamente en el pleito solicitud de emplazamientos (conforme con el trámite ordinario) y solicitud de vista (conforme con el trámite sumario), por lo cual los recurridos incurrieron en error procesal y que el TPI anotó la rebeldía a Santiago Rivera, sin celebrar la vista que exige la ley en el proceso sumario, lo que violentó su debido proceso de ley. Además, planteó que, la escritura de compraventa mediante la cual los recurridos adquirieron la propiedad adolecía de errores que la hacían nula o anulable. Por último, expuso que los Pérez-Colón incurrieron en dolo civil (engaño y mala fe) con el propósito de extinguir los derechos del peticionario. En se sentido, explicó que el acto de los recurridos devolverle los \$5,000.00 era para anular las obligaciones contractuales que gravaban la propiedad, privarlos de las mejoras y el capital invertido por este en la estructura, cuyo precio de opción era de \$75,000. Por ello, solicitó que se concediera el relevo de sentencia, se dejara sin efecto la sentencia en rebeldía y que se señalara una vista evidenciaria para dilucidar las alegaciones de dolo, fraude y nulidad.

Los recurridos presentaron su oposición⁹, en la que alegaron que la sentencia dictada no fue producto de error, inadvertencia, sorpresa, negligencia excusable, fraude, nulidad, ni de ninguna otra circunstancia que justificara dejarla sin efecto. Añadieron que la sentencia se dictó luego de que Santiago Rivera, a pesar de ser emplazado, dejara vencer el término sin comparecer, presentar alegación responsiva, sin solicitar prórroga o formular defensa

⁸ Entrada Núm. 18, SUMAC TPI.

⁹ Entrada Núm. 19 SUMAC TPI.

alguna. **También señalaron que, el 6 de junio de 2026, a las 12:13 p.m. le notificaron personalmente la sentencia a Santiago Rivera. A tales fines acompañaron como Anejo 1, evidencia de notificación de sentencia. La misma consiste en una hoja intitulada *Diligenciamiento de Notificación de Sentencia en Rebeldía Enmendada*, y la entrega se hizo a través de un emplazador en la misma dirección en que fue emplazado. Luego, presentaron un segundo escrito¹⁰, en que alegaron que el peticionario pretendía convertir el pleito de desahucio en uno de nulidad de escritura.**

El 16 de julio de 2026, el TPI emitió *Resolución*¹¹ en la que resolvió denegar la solicitud de relevo de sentencia. El TPI puntualizó que se le acreditó oportunamente el diligenciamiento de Santiago Rivera, y que vencido el término para que compareciera, sin que así lo hiciera, los recurridos le solicitaron al foro *a quo* que le anotara la rebeldía y dictara sentencia. El TPI destacó que la sentencia se dictó una semana después de que los Pérez-Colón presentaran su solicitud, y que, aun así, no surgía del expediente que Santiago Rivera contestara dentro del término establecido bajo el procedimiento ordinario. Asimismo, subrayó que la inacción del peticionario hasta ese entonces contrastaba con la rapidez en que presentó la solicitud de relevo de sentencia. por ello, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de relevo de sentencia. en Resolución y Orden por separado, declaró Ha Lugar la oposición de los Pérez-Colón al relevo de sentencia¹².

Inconforme, el 17 de julio de 2026, Santiago Rivera solicitó reconsideración¹³, en la cual alegó que las notificaciones emitidas por el TPI, específicamente la orden mediante la cual se le anotó la

¹⁰ Véase, *Replica a Urgente Solicitud Bajo Regla 49.2, Desestimación por Conflicto de Título*, Entrada Núm. 21 SUMAC TPI.

¹¹ Entrada Núm. 25 SUMAC TPI.

¹² Entrada Núm. 26 SUMAC TPI.

¹³ Entrada Núm. 30 SUMAC TPI.

rebeldía y la sentencia en rebeldía, llegaron devueltas. En ese sentido, destacó que los demandantes, en aras de “subsana los problemas de notificación”, diligenciaron una “primera notificación válida de la sentencia mediante entrega personal el 6 de julio de 2026”¹⁴. Por ende, Santiago Rivera argumentó que, al TPI denegar la solicitud de relevo de sentencia, a pesar de que las aludidas notificaciones llegaron devueltas, se incurrió en una violación al debido proceso de ley e impidió que los términos jurisdiccionales comenzaran a decursar. Los Pérez-Colón se opusieron¹⁵ y destacaron que el debido proceso de ley invocado por el peticionario se cumplió mediante el emplazamiento personal diligenciado el 15 de mayo de 2026, y a pesar de ello, Santiago Rivera no compareció. Plantearon que el acto que le daba al peticionario su primera oportunidad de defensa era el emplazamiento personal y no las notificaciones devueltas. Al respecto, subrayaron que lo acontecido después no fue indefensión, sino inacción de parte de Santiago Rivera. Además, reiteraron que la Regla 65.3(c) de Procedimiento Civil dispone, para los casos de demandados que fueron emplazados personalmente y no comparecieron al pleito, que la notificación de la sentencia se efectúe a la última dirección conocida. Por ello, ante el hecho de que el demandado no era una parte en rebeldía que hubiera comparecido en autos, la devolución postal de la notificación de la anotación de rebeldía no constituía una violación al debido proceso de ley ni invalidaba la sentencia.

Así, el 11 de agosto de 2026, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración¹⁶. A solicitud de los Pérez-Colón, el 13 de agosto de 2026, el TPI expidió orden y mandamiento de lanzamiento¹⁷.

¹⁴ Íd.

¹⁵ Entrada Núm. 31 SUMAC TPI.

¹⁶ Entrada Núm. 32 SUMAC TPI.

¹⁷ Entradas Núm. 35 y 36 de SUMAC TPI.

En desacuerdo, Santiago Rivera, acude ante nos vía *certiorari* y formula los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud de relevo de sentencia bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil y su posterior reconsideración, incurriendo en un patente abuso de discreción al ignorar doctrina jurisprudencial de que las notificaciones postales devueltas (“*Return to Sender*”) interrumpen el decurso de los términos y exigen la protección del debido proceso de ley (*Amaro González v. First Federal Savings; Vda. De Victoria v. Medina*).

SEGUNDO ERROR:

Erró el foro primario al aplicar un criterio estrictamente formalista para perpetuar una sentencia en rebeldía, desacatando el mandato mandatorio de nuestro Tribunal Supremo de que los casos deben ventilarse en sus méritos y que cualquier duda debe resolverse a favor de la apertura procesal (*Neptune Packing Corp. V. Wackenhut Copr.; Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*), particularmente cuando el peticionario demostró defensas afirmativas meritorias, incluyendo un conflicto genuino de título y un derecho real de retención por mejoras.

TERCER ERROR:

Erró el tribunal recurrido al acoger erróneamente los argumentos de la parte demandante en el sentido de que la solicitud de relevo constituía una “apelación encubierta” o una táctica dilatoria, castigando desacertadamente la absoluta diligencia del peticionario, quien compareció el mismo día de su notificación personal válida.

II. Derecho Aplicable

a. El *Certiorari*

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de superior jerarquía puede revisar, a su discreción, una decisión interlocutoria de un tribunal inferior.¹⁸

Ante un recurso de *certiorari* civil, tenemos que evaluar nuestra autoridad para expedir el mismo al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.¹⁹ Ésta dispone que, el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia

¹⁸ *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *800 Ponce De León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020).

¹⁹ *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, *supra.*; *Scotiabank v. ZAF Corp.*, 202 DPR 478, 486 (2019).

solamente se expedirá por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una orden o resolución bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la Regla 57, o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.

No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el foro apelativo podrá expedir el recurso cuando se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, casos de relaciones de familia, casos revestidos de interés público o cualquier otra situación, en la que esperar por una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Según dispuesto en la Regla 52.1, *supra*, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari*, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Superado dicho análisis, y aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora es menester evaluar si, a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento²⁰, se justifica nuestra intervención. Estos criterios 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.

²⁰ Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendada, *In re Aprob. Enmdas. Reglamento TA*, 2025 TSPR 42, págs. 59-60, 215 DPR __ (2025).

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.

En fin, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, enumera en forma taxativa aquellas instancias en las cuales el Tribunal de Apelaciones no acogerá una petición de *certiorari*, mientras que la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, guía la discreción de este foro en aquellos asuntos en los que sí se permite entender, pero en los que los jueces ejercerán su discreción.²¹

Lo anterior impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia, de forma que no se interrumpa injustificadamente el curso corriente de los casos ante ese foro.²² Por tanto, de no estar presente ninguno de los criterios esbozados, procede abstenernos de expedir el auto solicitado para que continúen sin mayor dilación los procedimientos del caso ante el foro primario.

III. Aplicación del Derecho a los Hechos

Examinado el recurso y solicitud de auxilio, resolvemos denegar ambas, pues no existe justificación alguna para intervenir con la determinación recurrida. Lo anterior, habida cuenta de que la determinación recurrida, resulta razonable y no denota un abuso de discreción por parte del foro primario. Basta un examen del expediente e incidencias procesales acaecidas, para ver que, desde el 15 de mayo de 2026, Santiago Rivera tenía conocimiento de que había una demanda sobre desahucio en su contra. Así lo reconoció en su solicitud de reconsideración. A pesar de ello, no compareció al pleito ni presentó causas justificadas respecto a su incomparecencia. En vista de lo anterior, Santiago Rivera no

²¹ *Torres González v. Zaragosa Meléndez*, 211 DPR 821, 849 (2023).

²² *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

demostró que el TPI abusara de su discreción, actuara con perjuicio o cometiera un error manifiesto en su determinación. Tampoco identificamos fundamento alguno que justifique expedir el auto de certiorari para evitar un fracaso de la justicia.

Por tanto, ante la ausencia de justificación para intervenir con el dictamen recurrido, nos abstenemos de intervenir en el asunto y denegamos expedir el auto de certiorari.

IV. Parte Dispositiva

Por los fundamentos que anteceden, denegamos la expedición del auto de *certiorari*. En consecuencia, se declara No Ha Lugar la solicitud de auxilio de jurisdicción.

Notifíquese inmediatamente.

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