Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

RAMÓN L. RIVERA ORTIZ Recurrido v. YESHENIA SANTIAGO RODRÍGUEZ, ET ALS. Peticionaria v. MAREDOLJED DEVELOPMENT CORP., ET ALS. Terceros Demandados	TA2026CE01147	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce Caso Núm.: J AC2018-0001 Sobre: Deslinde y Reivindicación

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Martínez Cordero.

Martínez Cordero, jueza ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de septiembre de 2026.

Comparece Yeshenia Santiago Rodríguez (en adelante, peticionaria) mediante un recurso de *certiorari*, para solicitarnos la revisión de la *Resolución* notificada el 11 de julio de 2026, y una *Orden* notificada el 14 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce. Mediante *Resolución* recurrida, el tribunal de instancia declaró *No Ha Lugar* una solicitud de ejecución de sentencia presentada por la peticionaria. Mientras que, en la *Orden* recurrida, el foro *a quo* le requirió a las partes del título a reunirse e informar al tribunal los acuerdos alcanzados respecto a un descubrimiento de prueba solicitado en la etapa de ejecución de sentencia.

Por los fundamentos que expondremos, se *deniega* la expedición del auto de *certiorari*.

I

El caso de marras inició cuando, Ramón L. Rivera Ortiz (en adelante, recurrido) presentó una Demanda sobre deslinde y reivindicación contra la peticionaria y otros.[1] Mediante su pliego, esencialmente, expuso que la peticionaria estaba en posesión de parte de su terreno. Acotó que le había requerido la remoción de las construcciones realizadas sin autorización en su terreno, pero se habían negado a hacerlo. A tenor solicitó: la remoción de las referidas construcciones; que se efectuara el deslinde y amojonamiento del terreno en controversia, y la reivindicación de dicho terreno.[2]

En reacción, la peticionaria presentó una *Contestación a demanda*, en la cual aceptó algunas de las alegaciones de la *Demanda* y negó otras.[3] Entre sus defensas afirmativas, planteó, a manera de reconvención, que había usucapido el predio de terreno, habiéndolo poseído de forma pacífica, pública, ininterrumpida y en calidad de dueña por un espacio de tiempo que excedía los diez (10) años. Acumuló como terceros demandados al desarrollador Maredoljed Development Corporation; a su presidente, Eduardo Ruberté Huertas, en su carácter personal; a su esposa, Diana Cartagena Meléndez, y a la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, por ser responsables en todo o en parte de los hechos relacionados en la contestación a la demanda. Esgrimió que las estructuras en controversias fueron construidas por dicho desarrollador como parte de un proyecto de vivienda urbana, según la propuesta y solicitud de permiso sometidas por este mismo desarrollador.

---

[1] Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC TA), a la Entrada Núm. 1, Apéndice 1.
[2] SUMAC TA, a la Entrada Núm. 4, Anejo 10, pág. 49. Según se desprende de la *Sentencia*, esta *Demanda* fue enmendada en cuatro (4) ocasiones, siendo la última enmienda el 24 de mayo de 2021.
[3] *Íd.*, a la Entrada Núm. 4, Anejo 2.

Tras varias instancias procesales, la cuales incluyeron, pero no se limitaron a, una solicitud de sentencia sumaria incoada por la peticionaria, el 11 de julio de 2025, se notificó *Sentencia* en el presente caso. Mediante este dictamen, el tribunal de instancia declaró *Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria presentada por la peticionaria.[4] Por otro lado, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* y se desestimó la *Demanda* y demandas enmendadas presentadas por el recurrido. A su vez, declaró *Ha Lugar* la *Reconvención* incorporada en la *Contestación a Demanda* presentada por la peticionaria, en cuanto a la prescripción adquisitiva del terreno. No obstante, lo anterior, declaró *No Ha Lugar* y desestimó la *Demanda contra terceros* incorporada en dicha contestación. El tribunal basó su determinación en ciento cinco (105) determinaciones de hechos las cuales incorporamos por referencia.[5]

Establecido lo anterior, concluyó que, tras siete (7) años y medio de litigación, el recurrido no acreditó poseer prueba que ameritara la celebración de un juicio en su fondo. Específicamente en cuanto a las causas de acción de deslinde y reivindicación, presentadas por el recurrido, razonó que su inobservancia de citar a los colindantes, así como la falta de presentación de un plano de mesura certificado y juramentado ante notario, resultaba en un incumplimiento que impedía un remedio bajo las referidas causas de acción. Asimismo, expuso que el recurrido no identificó adecuadamente y con precisión cuál era la parte de su terreno que estaba siendo ocupada por la peticionaria.

Por otra parte, en cuanto a la reconvención presentada por la peticionaria, dispuso que la doctrina de la accesión a la inversa por construcción extralimitada marcaba los parámetros que permitían resolver la controversia en este caso. Manifestó que, según surgía de

---

[4] SUMAC TA, a la Entrada Núm. 4, Anejo 10.
[5] *Íd.*, a la Entrada 4, Anejo 10, págs. 9-25.

la prueba, la propiedad de la peticionaria fue edificada por el desarrollador fuera de los linderos asignados y aprobados, antes de que esta adviniera titular del inmueble. En consideración a lo anterior, determinó que esta era dueña de lo edificado en su terreno, así como lo edificado en parte del suelo del recurrido, lo cual constituía un todo indivisible. Esto, puesto a que la estructura de la peticionaria correspondía a una vivienda principal, por lo que tenía mayor importancia y valor superior a la del suelo invadido. A tenor, determinó que la peticionaria poseía el derecho a adquirir la porción de terreno del recurrido en la cual se efectuó la edificación extralimitada. Ahora bien, concluyó que la peticionaria demostró su posesión de dicha porción del terreno de manera pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueña durante el periodo de 18 de febrero de 2005, al 18 de febrero de 2015, de forma que esta adquirió el terreno en controversia mediante usucapión. Finalmente, respecto a la demanda contra terceros, dispuso que no se suscitó una situación de adversidad procesal contra los terceros demandados que ameritara continuar ventilando la causa contra estos.

Así las cosas, la peticionaria presentó un memorando de costas al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, el cual fue declarado *Ha Lugar* mediante *Resolución* notificada el 7 de agosto de 2025.[6]

Luego de cumplido casi un año de haberse dictado sentencia, la peticionaria interpuso una *Urgente moción de ejecución de sentencia al amparo de las Reglas 51, 51.4 y 56 de Procedimiento Civil y remedio adecuado*.[7] Manifestó que el recurrido se había negado a cumplir con lo resuelto por el tribunal en la *Sentencia* final de este caso, en la cual el foro primario razonó que la peticionaria

[6] SUMAC TA, a la Entrada Núm. 4, Anejo 11.
[7] *Íd.*, Anejo 12.

había usucapido el terreno en controversia, cuya colindancia se extendía a dos (2) metros (6.56 pies) desde la pared lateral de su residencia hacia la propiedad del recurrido. Particularmente, reseñó que el recurrido continuaba haciendo uso ilegal del terreno usucapido, al colocar en el mismo unos vehículos en visible estado de chatarra, obstruyendo el uso y disfrute del terreno, e impidiendo que la peticionaria erigiera una verja en el lugar. Por otro lado, acotó que el señor Rivera Ortiz, a la fecha, aún no había satisfecho el pago de las costas impuestas en su contra. A tenor, le solicitó a la primera instancia judicial que hiciera valer la referida sentencia, así como que emitiera una orden de cese y desista en contra del recurrido.

En reacción, el recurrido presentó oposición a lo solicitado por la peticionaria.[8] Específicamente, arguyó que la medida de dos (2) metros (6.56 pies) no surgía de ninguna parte de la *Sentencia*. Incluso, acotó que esta medida apareció, por primera vez, en la solicitud de ejecución de sentencia. Argumentó que, el permitir que esa medida fuera ejecutada, equivaldría a adjudicar una cuestión que nunca fue litigada en los méritos.

Por otro lado, en cuanto a la orden de cese y desista, señaló que la Regla 56.5 de Procedimiento Civil es clara en que,[9] a menos que los hechos específicos estén acreditados por una declaración jurada, de la cual se desprenda que el solicitante tendrá pérdidas irreparables de no actuarse de inmediato, no podrá concederse dicha orden sin notificación previa a la parte adversa y sin la celebración de una vista. Especificó que la moción de ejecución no fue acompañada de tal declaración jurada, de manera que, la alegación respecto a que había unos vehículos ubicados en el predio de la peticionaria, eran meras alegaciones, las cuales el compareciente negaba categóricamente. Planteó que, antes de

[8] SUMAC TA, a la Entrada Núm. 4, Anejo 13.
[9] 32 LPRA Ap. V, R. 56.5.

ejecutarse cualquier orden de cese y desista, debía realizarse una mesura certificada y juramentada ante un notario por un agrimensor licenciado.

Por otra parte, esgrimió que, en la *Sentencia* en cuestión, el Tribunal reconoció que el compareciente tenía derecho a exigir el justo precio por el terreno invadido, lo cual no fue adjudicado en dicha sentencia. Por lo anterior, argumentó que el derecho permanecía vivo y exigible, por lo que lo ejerció mediante el escrito como remedio afirmativo. Finalmente, respecto al pago de las costas, no negó su existencia ni su validez, pero solicitó que se considerara la posibilidad de compensar las obligaciones pecuniarias, una vez se determinara el valor justo del mercado del terreno invadido o, en la alternativa, concediera un término razonable para satisfacer las costas voluntariamente. En mérito de lo expuesto, el señor Rivera Ortiz solicitó al foro primario que: se declara sin lugar tanto la solicitud de ejecución de sentencia como la orden de cese y desista; se ordenara la realización de una mesura certificada y juramentada ante notario por un agrimensor certificado; una vez realizada la mesura certificada, ordenara la realización de una tasación pericial, para determinar el valor justo en el mercado del terreno en controversia, y considerara la posibilidad de compensar las costas contra la compensación económica que se determinen a favor del peticionario.

Tiempo después, la peticionaria instó una *Urgente moción al amparo de la Reglas 51.10[,] 51.4 y 56 de Procedimiento Civil.*[10] Indicó que el recurrido no compareció ni excusó su ausencia a una toma de disposición para descubrir prueba dirigida a ejecutar la sentencia y poder cobrar costas, así como tampoco proveyó la evidencia documental requerida previo a la deposición pautada. A

[10] SUMAC TA, a la Entrada Núm. 4, Anejo 14.

tenor, peticionó al tribunal de instancia que emitiera una orden bajo apercibimiento de desacato, tanto para que compareciera a la toma de disposición en una nueva fecha como para que presentara la prueba documental solicitada.

En reacción, el recurrido presentó una *Réplica a moción urgente.*[11] Arguyó que su incomparecencia estuvo plenamente justificada en vista de que la controversia sobre la ejecución de sentencia estaba ante la consideración del tribunal, y dado a que la deposición fue convocada unilateralmente por la peticionaria sin contar con su disponibilidad. Así, pues, expuso que no era posible ordenarlo a comparecer bajo apercibimiento de desacato cuando el tribunal aún no había emitido resolución respecto si procedía la ejecución y como debían realizarse las costas.

En respuesta a la solicitud de ejecución de sentencia presentada por la peticionaria, mediante *Resolución* notificada el 11 de junio de 2026, determinó lo siguiente:

> NO HA LUGAR A LA SOLICITUD DE EJECUCION DE SENTENCIA PRESENTADA POR LA PARTE DEMADADA. LA PARTE DEMANDANTE DEBERA PRESENTAR UN PLEITO INDEPENDIENTE DE RECERTIFICACION DE CABIDA.[12]

Luego, respecto a la cuestión del descubrimiento de prueba, mediante *Orden* del 14 de julio de 2026, la primera instancia judicial dispuso lo siguiente:

> La parte demandante y la parte demandada se reunirán en un término de 30 días conforme la Regla 34.1 de procedimiento Civil e informarán los acuerdos alcanzados para el descubrimiento de prueba en esta etapa de Ejecución de Sentencia.[13]

Inconforme con la decisión del foro primario en su *Resolución* notificada el 11 de junio de 2026, la peticionaria presentó una oportuna una reconsideración, en la cual, entre otros, peticionó que, en la alternativa, enmendara *nunc pro tunc* la *Sentencia* dictada para

---

[11] SUMAC TA, a la Entrada Núm. 4, Anejo 17.
[12] *Íd*, Anejo 3.
[13] *Íd.*, Anejo 19.

consignar en forma expresa la descripción del predio de terreno usucapido.[14] Esta fue declarada *No Ha Lugar*, mediante *Resolución* del 14 de julio de 2026.[15]

Aún en desacuerdo, el 31 de agosto de 2026, la peticionaria incoó el presente recurso, en el cual planteó que la primera instancia judicial cometió los siguientes errores:

> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA, DETERMINAR DESACATAR Y DES[E]NTENDERSE DEL MANDATO Y SENTENCIA EN CONTRA DE LA LEY DEL CASO, SU DEBER MINISTERIAL COMETIENDO ABUSO DE SU DISCRECIÓN POR CARECER DE ÉSTA, ERROR EN LA APLICACIÓN DE LA NORMA Y VIOLANDO EL DEBIDO PROCESO DE LEY.
>
> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR IMPLEMENTAR SIN MAYOR TRÁMITE EL DESCUBRIMIENTO DE PRU[E]BA DIRIGIDO A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA COMETIENDO ABUSO DE SU DISCRECIÓN, ERROR EN LA APLICACIÓN DE LA NORMA Y VIOLANDO EL DEBIDO PROCESO DE LEY.
>
> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR EL REMEDIO DE LA ENMIENDA NUNC PRO TUNC A LA SENTENCIA COMETIENDO ABUSO DE SU DISCRECIÓN, ERROR EN LA APLICACIÓN DE LA NORMA Y VIOLANDO EL DEBIDO PROCESO DE LEY.

Al día siguiente, el 1 de septiembre de 2026, la peticionaria presentó *Moción al amparo de la Regla 77 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones*, a los fines de que se elevaran los autos originales. Mediante *Resolución* de ese mismo 1 de septiembre, declaramos *No Ha Lugar* la solicitud para que se elevaran los autos originales. Por otro lado, le requerimos a la peticionaria a que, en o antes del 3 de septiembre de 2026, presentara un apéndice que cumpliera con las siguientes reglas del Reglamento del Tribunal de Apelaciones: la Regla 34 (E)(1),[16] incisos de la (a) a la (e), y la Regla 74.[17] También, le concedimos a la parte recurrida un término, a vencer el 14 de septiembre de 2026, para expresarse en torno al recurso.

---

[14] SUMAC TA, a la Entrada Núm. 4, Anejo 5.
[15] *Íd.*, Anejo 8.
[16] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 34.
[17] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 74.

Al día siguiente, la peticionaria presentó una moción en cumplimiento con la antedicha *Resolución*.

Por otro lado, el 11 de septiembre de 2026, compareció la parte recurrida mediante escrito en el cual solicitó prórroga para presentar su posición en torno al recurso incoado. Mediante *Resolución* emitida el 14 de septiembre de 2026, declaramos *No Ha Lugar* la solicitud presentada por la parte recurrida. Ahora bien, Conforme a la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,[18] este Tribunal tiene "la facultad de prescindir de términos no jurisdiccionales, escritos, notificaciones o procedimientos específicos en cualquier caso ante su consideración, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho". En consideración a lo anterior, eximimos a la parte recurrida de presentar su escrito en oposición al recurso. Procederemos pues, a disponer del mismo.

II

A. Expedición del Recurso de *Certiorari*

Es norma harta conocida que el recurso de *certiorari* es el vehículo procesal adecuado para revisar una determinación interlocutoria emitida post sentencia.[19] A diferencia del recurso de apelación, el auto de *certiorari* es de carácter discrecional.[20] La discreción ha sido definida como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera".[21] 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".[22]

---

[18] Regla 7 (B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *In re Aprob. Enmdas. Reglamento TA*, 2025 TSPR 42, pág. 15, 215 DPR __ (2025).
[19] *Negrón García v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 95 (2001).
[20] *Rivera Figueroa v. Joes's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011).
[21] *Mun. de Caguas v. JRO Construction, Inc.* 201 DPR 703, 712 (2019); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).
[22] *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo,* supra, a la pág. 435.

Específicamente, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones 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.[23]

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.[24] También, 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.[25]

III

En el presente recurso, mediante sus señalamientos de error, la peticionaria esencialmente muestra su inconformidad con ciertas

---

[23] *In re Aprob. Enmdas. Reglamento TA*, supra, págs. 59-60.
[24] *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).
[25] *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96 (2008).

determinaciones del tribunal *a quo*, en la etapa de ejecución de una *Sentencia* la cual **advino final y firme.**

Según ya señalamos, 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. Luego de haber evaluado minuciosamente lo anterior, juzgamos que este recurso de *certiorari* no satisface ninguno de los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones para intervenir en el mismo.[26] En el recurso, se nos solicitó intervenir en una resolución y en una orden, en las cuales el Tribunal de Primera Instancia actuó dentro del ámbito de su discreción judicial. Por otra parte, no surge del expediente señal alguna de que el foro primario haya incurrido en arbitrariedad, prejuicio, ni en un craso abuso de discreción. Por el contrario, observamos que evaluó los planteamientos conforme a derecho y dentro de los parámetros que le son conferidos por ley. Es por ello, que hemos acordado abstenernos de intervenir.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se *deniega* la expedición del auto de *Certiorari*.

---

[26] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

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

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