Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

CHANTAL DEBOYRE LATHAM DE CRUZ Y OTROS **PARTE RECURRIDA** v. INÉS CRUZ LOZADA Y OTROS **PARTE PETICIONARIA**	**TA2026CE01168**	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina **Caso Núm.: CA2025CV03400** **Sobre: División o Liquidación de la Comunidad de Bienes Hereditarios**

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Torres Reyes

Torres Reyes, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de septiembre de 2026.

Comparece ante esta Curia la señora Inés Cruz Lozada (en adelante, la peticionaria o la señora Cruz Lozada) y nos solicita que revoquemos una *Resolución Interlocutoria* emitida el 26 de junio de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante, el TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI denegó la solicitud de la peticionaria para que se le ordenara al ocupante de un inmueble comercial perteneciente al caudal hereditario, pagar un canon de arrendamiento conforme al valor en el mercado.

Por los fundamentos que exponemos, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

La causa presente tuvo su origen el 22 de octubre de 2025, cuando Idarmis Cruz Lozada, Chantal Deboyre Latham de Cruz, Orlando Dante Cruz y Shaylah Corry Cruz (en adelante y en conjunto, los recurridos) presentaron contra la peticionaria, una *Demanda* sobre liquidación de la comunidad de

bienes de los causantes Fructuoso Cruz Osorio y Celsa Lozada Meléndez.[1] En resumen, alegaron que las partes son cotitulares de un inmueble localizado en el Municipio de Carolina, que ha estado alquilado por más de veinte (20) años a un concesionario de vehículo, el cual pagaba la renta al Causante Cruz Osorio. Adujeron que, tras el fallecimiento del señor Cruz Osorio, la peticionaria asumió unilateralmente la administración de la propiedad. Por lo que solicitaron al foro de instancia que ordenara a la señora Cruz Lozada rendir las cuentas de las rentas percibidas y que se realizara la liquidación de los bienes de la comunidad hereditaria.

El 21 de enero de 2026, la peticionaria presentó la *Contestación a Demanda y Reconvención.*[2] En síntesis, aceptó parcialmente los derechos hereditarios de las partes, pero aclaró que la viuda Celsa Lozada Meléndez retuvo su cuota viudal usufructuaria bajo el Código Civil de 1930 tras el fallecimiento de Fructuoso Cruz Osorio. Según surge de la contestación a la demanda, los esposos Fructuoso Cruz Osorio y Cesaria Lozada Meléndez, t/c/c Celsa Lozada Meléndez, adquirieron durante su matrimonio, con carácter ganancial, dos inmuebles, a saber: 1) la Finca Número 34,626 de Carolina Sur, de naturaleza residencial (en adelante, la propiedad residencial); y 2) la Finca Número 36,487 de Carolina Sur, de naturaleza comercial, ubicada en la Ave. 65 de Infantería en Carolina (en adelante, la propiedad comercial).[3] De dicho matrimonio nacieron tres hijos: Idarmis Susana, Inés del Carmen y Orlando, todos de apellidos Cruz Lozada.[4]

Como parte de sus alegaciones, la peticionaria relató que el señor Cruz Osorio falleció el 17 de abril de 2007 sin haber otorgado testamento. Según la peticionaria, mediante Resolución de 28 de febrero de 2008, en el Caso Civil FJV2008-0172, el foro primario declaró herederos a sus tres hijos y a su viuda Celsa Lozada Meléndez, en cuanto a la cuota viudal usufructuaria.

---

[1] Véase, Caso Núm. CA2025CV03400, Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC-TPI).
[2] *Íd.*, Entrada Núm. 6 del SUMAC-TPI.
[3] *Íd.*, *Anejo 1 Estudio de título Finca 34,626*, *Anejo 2 Estudio de título Finca 36,487* y *Anejo 3 Testamento causante Celsa Lozada Meléndez.*
[4] *Íd.*, *Anejo 3 Testamento causante Celsa Lozada Meléndez,* pág. 3.

Adujo, además, que la señora Lozada Meléndez falleció el 15 de septiembre de 2022, luego de haber otorgado testamento abierto el 6 de febrero de 1999. Se desprende del expediente que la señora Celsa Lozada Meléndez instituyó herederos por partes iguales a sus tres hijos y designó albacea a la heredera Idarmis Susana Cruz Lozada.[5] La peticionaria relató que el señor Orlando Cruz Lozada falleció intestado el 29 de mayo de 2024. Se desprende de los autos electrónicos que, mediante *Resolución Final* de 19 de mayo de 2025, se declararon herederos a sus hijos Orlando Dante Cruz y Shaylah Corry Cruz, y a su viuda Chantal Deboyre Latham de Cruz en el Caso Civil Número CA2025CV01544. Como resultado del referido tracto hereditario, coexisten sobre los inmuebles descritos dos comunidades hereditarias en estado de indivisión.

La peticionaria sostuvo en su contestación a demanda que los herederos de su difunto hermano, Orlando Cruz Lozada, heredan de sus abuelos por *derecho de transmisión* y no de representación, puesto que Orlando Cruz Lozada sobrevivió a sus padres. Negó no querer liquidar la herencia, y en cambio, alegó que es Idarmis Susana Cruz Lozada quien ha obstaculizado el proceso de liquidación y ha ocupado exclusivamente la propiedad residencial. En atención a ello, reclamó que se le cobrara un canon de arrendamiento a precio de mercado hasta la liquidación. En cuanto a la finca comercial alquilada, arguyó que Idarmis Susana Cruz Lozada ha mantenido el control exclusivo de las rentas de la referida propiedad, y peticionó que dichos fondos se consignaran en el Tribunal. Finalmente, solicitó que los inmuebles se vendan a su justo valor en el mercado y no por sumas mínimas al inquilino actual.

El 17 de febrero de 2026, los recurridos presentaron su *Contestación a Reconvención* en la cual, en síntesis, aceptaron ciertos hechos y negaron otros.[6] El 18 de mayo de 2026 las partes presentaron conjuntamente el

---

[5] *Íd.*
[6] *Íd.*, Entrada Núm. 10 del SUMAC-TPI.

inventario del caudal, en el cual consignaron que la propiedad comercial genera un canon mensual de $1,500.00.[7]

En lo pertinente, el 21 de mayo de 2026, la peticionaria presentó una *Moción en Solicitud de Remedios*.[8] En esencia, solicitó al foro recurrido que se ordenara: 1) la valoración de la renta y la tasación de la propiedad comercial; 2) la tasación de la propiedad residencial; 3) la consignación de los fondos de la venta; 4) que mientras se vende la propiedad comercial, el arrendatario deberá pagar el valor del canon de renta que resulte conforme a la realidad del mercado; y 5) que mientras se vende la propiedad comercial, el arrendatario deposite las rentas mensuales en la Unidad de Cuentas del Tribunal.

Mediante *Moción en cumplimiento de Órdenes*[9] presentada el 25 de junio de 2026, los recurridos expresaron no tener reparo alguno a los remedios solicitados por la peticionaria, con excepción a que una vez completada la valoración de la renta de la propiedad comercial y mientras se vende la misma, el arrendatario pague el valor que resulte conforme a la realidad del mercado. Expresaron que toda vez que el arrendatario es quien ha tenido por varios años alquilada la propiedad mediante contrato de arrendamiento y opción de compraventa, es este quien compraría la propiedad. Arguyeron, además, que un cambio repentino de los términos y condiciones de su arrendamiento podría propiciar que desistiera de la compra de la propiedad, lo cual redundaría en perjuicio de los intereses de todos los miembros de la sucesión.

Así las cosas, el 26 de junio de 2026, el foro *a quo* emitió la *Resolución Interlocutoria* recurrida, a través de la cual autorizó la venta de la propiedad comercial siempre que hubiese acuerdo unánime entre los herederos.[10] Dispuso que el producto de la venta se consignaría en la Secretaria del Tribunal, so pena de desacato. En cuanto a la tasación de la aludida

---

[7] *Íd.*, Entrada Núm. 15 del SUMAC-TPI, *Anejo 1 Inventario*.
[8] *Íd.*, Entrada Núm. 16 del SUMAC-TPI.
[9] *Íd.*, Entrada Núm. 37 del SUMAC-TPI.
[10] *Íd.*, Entrada Núm. 39 del SUMAC-TPI.

propiedad, dispuso que podía solicitarla y pagarla cualquiera de los herederos, quien tendría derecho a reembolso. Sin embargo, no autorizó descuento alguno del producto de la venta hasta que se presentase la planilla de caudal relicto y el relevo de hacienda, según lo exigen las disposiciones contenidas en el Código de Rentas Internas. Además, ordenó que en caso de que la propiedad comercial estuviese alquilada, los recurridos tenían que depositar las rentas mensuales en la Unidad de Cuentas del Tribunal, so pena de desacato.

En desacuerdo con lo ordenado, el 3 de julio de 2026, la peticionaria presentó *Moción en Solicitud de Reconsideración, Sanciones y Honorarios por Temeridad*, al amparo de la Regla 47 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 47,[11] la cual, mediante *Resolución Interlocutoria* del 3 de agosto de 2026, fue declarada *No Ha Lugar*.[12]

Posteriormente, el 20 de agosto de 2026, el TPI autorizó el retiro de $3,200.00 para que el tasador seleccionado por las partes por estipulación realizara la valoración de ambos inmuebles.[13]

Inconforme, el 3 de septiembre de 2026, la peticionaria acudió ante nos mediante recurso de *certiorari*, señalando la comisión del siguiente error:

> ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TPI AL VIOLENTAR EL DERECHO DE UNA COMUNERA A PARTICIPAR EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA COSA COMÚN Y A LA PLENA PROPIEDAD DE SU CUOTA Y DE LOS FRUTOS QUE LE CORRESPONDEN DENEGANDO SU SOLICITUD DE QUE EL OCUPANTE ACTUAL COMO ARRENDATARIO DE UNA PROPIEDAD DE LA QUE ES DUEÑA EN COMÚN PROINDIVISO Y QUE NO TIENE UN CONTRATO VIGENTE PAGUE UNA RENTA ACORDE CON EL VALOR EN EL MERCADO, LO PEOR DE TODO SIN DARLE LA OPORTUNIDAD DE SER OÍDA Y VIOLENTANDO EL DERECHO A UN DEBIDO PROCESO DE LEY.[14]

El 17 de septiembre de 2026, los recurridos presentaron el *Alegato de la Parte Recurrida en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*.[15]

---

[11] *Íd.*, Entrada Núm. 45 del SUMAC-TPI.
[12] *Íd.*, Entrada Núm. 59 del SUMAC-TPI.
[13] *Íd.*, Entrada Núm. 79 del SUMAC-TPI.
[14] Véase, Caso Núm. TA2026CE01168, Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA).
[15] *Íd.*, Entrada Núm. 5 del SUMAC-TA.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II.

A. *Certiorari*

El *certiorari* es el vehículo procesal discrecional a través del cual un tribunal de mayor jerarquía puede revisar una decisión de un tribunal inferior, a los fines de corregir algún error cometido por éste. *Allio v. Santiago Chardón y otros*, 2026 TSPR 13, 217 DPR __ (2026); *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Mun. Caguas v. JRO Construction, Inc.*, 201 DPR 703, 711 (2019); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). A pesar de ser un recurso excepcional y discrecional, el foro revisor no puede hacer un análisis en el vacío, así como tampoco debe hacer abstracción del resto del Derecho. *Allio v. Santiago Chardón y otros, supra*; *Mun. Caguas v. JRO Construction, Inc.*, *supra,* pág. 711. Por eso, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 918 (2009).

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el concepto *discreción* significa tener el "poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción". *García v. Padró*, *supra,* pág. 334. También se refiere a "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 335 (2023). Este ejercicio adecuado de la discreción judicial está "inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

En virtud de ello, y con el fin de ejercer juiciosamente nuestra facultad discrecional, es imprescindible referirnos a lo prescrito en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40; *BPPR v. SLG Gómez-López*, *supra*, pág. 336. Esto adquiere mayor importancia en casos en los que no hay disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada. *BPPR v. SLG Gómez-López, supra,* pág. 336. Así pues, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias y excepciones para la expedición de un recurso

de *certiorari. Allio v. Santiago Chardón y otros*, *supra*. En lo que nos concierne, la aludida regla dispone 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 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. (Énfasis provisto). Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

La Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra,* establece los criterios a considerar para atender un auto de *certiorari* y determinar si debemos expedir el recurso. *Allio v. Santiago Chardón y otros, supra,* pág. 7; *BPPR v. SLG Gómez-López*, *supra*, págs. 336-337. La referida disposición reglamentaria puntualiza lo siguiente:

> El Tribunal 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 del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
>
> F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
>
> G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

B. Comunidad Hereditaria

Cuando existen dos o más llamamientos a la universalidad de la herencia, se configura lo que conocemos como una comunidad hereditaria. *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80, 87 (2010). Es decir, cuando el causante tiene más de un heredero a título universal, existe dicha comunidad. *Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez et al.*, 206 DPR 261, 268 (2021). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, debido a la ausencia de normas reglamentarias detalladas, la comunidad hereditaria se regirá por el orden de prelación de fuentes legales que sigue: 1) las disposiciones imperativas del Código Civil; 2) la voluntad del causante; 3) las disposiciones aplicables sobre división de la herencia; y 4) las disposiciones generales sobre la comunidad de bienes que sean compatibles con el carácter universal de este tipo de comunidad. *Vega Montoya v. Registrador, supra,* págs. 87–88; *Kogan v. Registrador*, 125 DPR 636, 651 (1990); *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, 120 DPR 39, 49 (1987).

Vale resaltar que una sucesión no tiene personalidad jurídica y, por ende, "[n]o es una entidad legal independiente de los herederos". *Vilanova et al. v. Vilanova et al.*, 184 DPR 824, 839 (2012). Por tanto, para que una sucesión pueda ser una parte demandante o demandada, es necesario que comparezcan al pleito cada uno de sus miembros. *Vilanova et al. v. Vilanova et al.*, *supra,* págs. 839-840. Además, la comunidad hereditaria se caracteriza por ser: 1) forzosa, pues surge con independencia absoluta de la voluntad de los herederos; 2) incidental, toda vez que se constituye, no por un acuerdo entre herederos, pero por la muerte del causante; 3) transitoria, porque puede disolverse a través del proceso de la partición; y 4) universal, porque recae sobre la totalidad del patrimonio que constituye el haber hereditario. *Miranda Meléndez v. Registrador*, 193 DPR 862, 867 (2015); *Vega Montoya v. Registrador*, *supra,* págs. 88–89; *Kogan v. Registrador*, *supra*, pág. 651.

Referente a la última característica, nuestro más Alto Foro ha pronunciado que en una comunidad hereditaria, "los coherederos poseen la titularidad de una cuota alícuota o abstracta, y no sobre algún bien en

particular" que obre en el caudal hereditario. *Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez et al.*, *supra*, pág. 268; *In Re Torres Rivera*, 204 DPR 1, 14 (2020); *Vega Montoya v. Registrador*, *supra,* pág. 89. En otras palabras, lo que cada coheredero adquiere es un derecho sobre la totalidad de la herencia y no sobre bienes particulares que componen el caudal. *Íd.* Utilizando esa norma como fundamento, el Tribunal Supremo acotó que "[l]os interesados tienen sobre el patrimonio del causante la titularidad de una cuota en abstracto, pero no sobre bienes en particular". *Kogan v. Registrador*, *supra*, pág. 652.

Las facultades atribuidas y las gestiones realizadas por los comuneros están subordinadas al derecho sobre la cosa común de todos los demás. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289, 308 (2003). Al analizar la autoridad de cualquier copropietario sobre la cosa común, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha precisado que dependerá de la gestión que se pretenda llevar a cabo sobre el bien. *Íd.*, pág. 308. Asimismo, la facultad que tiene un comunero para vincular a los demás copartícipes con sus actos depende también si se trata de un acto de conservación, de administración o de alteración de la cosa común. *Íd.*

Los actos de administración son aquellos "actos dirigidos al mero aprovechamiento de la cosa […] y que solo tienen como objeto regular el uso y el modo de obtener todas aquellas utilidades que la cosa permita, sin detrimento de su natural entidad". *Íd.*, pág. 310. Sólo obligan a todos los condueños si se ejecutan luego de haberse llegado a un acuerdo por mayoría. *Íd.*, pág. 308. En cambio, los actos de alteración de la cosa común no podrán ser realizados por ninguno de los comuneros sin el consentimiento unánime de los demás. *Íd.*, pág. 309. Se distinguen puesto que estos actos "suponen la producción de un cambio en el uso y disfrute o en la sustancia e integridad de la cosa, que pueden modificar el destino y la naturaleza de ésta y que significa una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada propietario". *Íd.*, págs. 310-311.

III.

En el presente caso, la peticionaria aduce que el foro de instancia incidió al denegar su *Moción en Solicitud de Remedios*, toda vez que violentó su derecho a participar en la administración de la propiedad común y de los frutos que le corresponden sin darle oportunidad de ser oída, en violación, a su vez, al debido proceso de ley. Particularmente, arguye que la Sucesión recibe un canon irrisorio de $1,500.00 al mes, establecido hace más de una década por los fallecidos, Fructuoso Cruz Osorio y Celsa Lozada Meléndez. Alega que el último contrato de arrendamiento fue suscrito en el año 2016. Plantea también, que la Sucesión está dejando de devengar miles de dólares puesto que no se ha procurado una administración adecuada de los bienes del haber hereditario, de la que todos los integrantes deben participar como les corresponde en derecho.

En riposta, los recurridos argumentan que el asunto advino académico porque el pasado 20 de agosto de 2026, el TPI celebró una vista sobre el estado de los procedimientos y, en lo pertinente, autorizó el retiro de fondos para que el tasador realice la tasación de las dos (2) propiedades y el estudio de renta de la propiedad comercial.[16] Asimismo, argumenta que el escrito de la peticionaria no cumple con los criterios comprendidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones porque: (i) la determinación recurrida no es contraria a Derecho, sino una determinación responsable del TPI al no tener los elementos de juicio necesarios para poder tomar una determinación justa e informada; (ii) no ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y/o manifiesto del TPI en la apreciación de prueba alguna, ya que no se ha llevado a cabo todavía el estudio de valorización de renta indispensable; (iii) la etapa del procedimiento en que se ha presentado el recurso no es la más propicia para su consideración; y (iv) no existe un fracaso de la justicia pues una vez las partes tengan en su poder el estudio de valor de renta ordenado se resolverá definitivamente esta controversia

[16] *Íd.*, Anejo I, *Minuta Resolución.*

Examinado el recurso, a la luz de la totalidad del récord y en el ejercicio de nuestra discreción al palio de los criterios de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra,* y de la Regla 40 de nuestro Reglamento, s*upra*, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

En el caso que nos ocupa, la resolución cuya revisión se solicita no fue emitida al amparo de las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil y no se trata de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Tampoco se recurre de un dictamen que verse sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos, asuntos relacionados a privilegios evidenciarios, la anotación de rebeldía, relaciones de familia, que revista un interés público o que esperar implique un fracaso irremediable de la justicia. *Íd*.

Asimismo, del récord no se desprende que la determinación del TPI genere un fracaso de la justicia o sea claramente errónea, de tal modo que estemos ante una situación que amerite nuestra intervención. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra.* Además, no advertimos que el TPI haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, que haya abusado de su discreción o que haya cometido algún error de derecho. *Íd*. Adicionalmente, la peticionaria tampoco ha demostrado que el foro recurrido haya actuado con prejuicio o cometiera un error manifiesto en su dictamen. *Íd*.

Al mismo tiempo, consideramos razonable la determinación del TPI. De la propia *Resolución Interlocutoria* recurrida surge que el TPI actuó movido por la *Moción en Solicitud de Remedios* presentada por la peticionaria y la *Moción en Cumplimiento de Órdenes* presentada por los recurridos. Además, en el dictamen impugnado, el foro primario tomó las medidas cautelares para salvaguardar los intereses del caudal, pues autorizó la venta del inmueble sujeto a que exista unanimidad entre los herederos, y ordenó la consignación del producto de la venta. Igualmente, autorizó que cualquiera de los herederos pueda solicitar y sufragar la tasación del inmueble con el derecho a reembolso. También, prohibió todo descuento del producto de una venta hasta que se cumplan con las disposiciones del Código de Rentas Internas.

Finalmente, el TPI durante la vista del 20 de agosto de 2026, continúa tomando medidas cautelares para salvaguardar los intereses del caudal, esta vez mediante la autorización del retiro de fondos para que el tasador realice la tasación de las propiedades y el estudio de renta de la propiedad comercial.

En suma, los argumentos esgrimidos por la peticionaria no nos motivan a variar el curso decisorio del TPI. De los autos no surge indicador alguno que habilite nuestra intervención y tampoco existe fundamento legal alguno que justifique la expedición del auto de *certiorari* al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de la presente *Resolución*, se deniega expedir el auto de *certiorari* solicitado.

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

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