Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XII

ANGEL FRANCISCO CLASS CACHO POR SI, MARIA GUILLERMINA SANCHEZ ROMAN POR SI Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS, ANGEL GUILLERMO CLASS SANCHEZ POR SI, DANESSA SALGADO OTERO POR SI Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS, AITZA MARIA CLASS SANCHEZ POR SI Y F&F CLASS FARM, LLC, REPRESENTADA POR ANGEL GUILLERMO CLASS SANCHEZ Peticionarios v. SUCN. JOSE R. SANCHEZ ROMAN COMPUESTA POR SUS HEREDEROS: JOSE DAVID SANCHEZ PEREZ; MARIA IVELISSE SANCHEZ PEREZ; ROXANA IVETTE SANCHEZ PEREZ; JOSE RAFAEL SANCHEZ PEREZ; JOHN DOE Y JANE DOE Recurridos	TA2026CE01199	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera de Instancias, Sala de Ciales Caso Núm. AR2026CV00094 Sobre: Daños y Perjuicios por Impedimento Ilegal de Acceso a Camino

Panel integrado por su presidente, el juez Bonilla Ortiz, el juez Adames Soto y la jueza Álvarez Esnard

Adames Soto, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de septiembre de 2026.

Comparece Ángel Francisco Class Cacho (señor Class Cacho), María Guillermina Sánchez Román (señora Sánchez Román), y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Ángel Guillermo Class Sánchez (señor Class Sánchez) y Danessa Salgado Otero (señora Salgado Otero), y la Sociedad de Gananciales compuesta por ambos; Aitza María Class Sánchez (señora Class Sánchez); y F&F Class Farm LLC (en conjunto, parte peticionaria), mediante un recurso de *certiorari*, solicitando la revisión de la

Resolución, emitida el 10 de julio de 2026, notificada el 13 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ciales (TPI).[1] Mediante el aludido dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *Moción Solicitando Anotación de Aviso de Demanda y Prohibición de Enajenar en el Registro de la Propiedad y Solicitud de Orden*, presentada por la parte peticionaria, el 26 de junio de 2026.

Examinado el tracto procesal del caso, junto a las argumentaciones de las partes, hemos decidido no intervenir con el curso decisorio elegido por el foro recurrido, por lo que *denegamos* la expedición del recurso de *certiorari*.

I. Resumen del tracto procesal

El 23 de enero de 2026, la parte peticionaria instó una *Demanda* sobre daños y perjuicios contra la Sucesión del señor José R. Sánchez Román, compuesta por el señor José David Sánchez Pérez; la señora María Ivelisse Sánchez Pérez; la señora Roxana Ivette Sánchez Pérez; el señor José Rafael Sánchez Pérez; y desconocidos (en conjunto, Sucesión del señor Sánchez Román o parte recurrida).[2] Alegó que la Sucesión del señor Sánchez Román radicó el caso núm. ARL-140-2024-03299, en el cual el foro de instancia ordenó al señor Class Sánchez, quien forma parte de la parte peticionaria en este caso, a remover una verja alambrada y el portón que obstruía el libre acceso a dos (2) fincas, a saber, una perteneciente a la Sucesión del señor Sánchez Román y otra perteneciente al señor Class Cacho, la señora Sánchez Román y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. Adujo que, dos (2) días después de cumplir con lo ordenado, la señora Roxana Ivette Sánchez Pérez, quien forma parte de la Sucesión del señor Sánchez Román, procedió a colocar una cadena en el portón, obstruyendo el libre acceso a la propiedad inmueble del señor Class Cacho y la señora Sánchez Román y en violación a los acuerdos sostenidos

---

[1] *Resolución*, Entrada Núm. 42 de SUMAC (TPI).
[2] *Demanda*, Entrada Núm. 1 de SUMAC (TPI).

entre las partes. Señaló que el señor Class Sánchez ostentaba un contrato de arrendamiento con relación a la propiedad inmueble del señor Class Cacho y la señora Sánchez Román, por lo que el señor Class Sánchez radic ó una querella, caso núm. ARL1402024-03471, en contra de la señora Roxana Ivette Sánchez Pérez a los fines de solicitar acceso a la finca. Sostuvo que las actuaciones ilegales y de mala fe de la Sucesión del señor Sánchez Román, las cuales impidieron de forma injustificada el libre acceso al camino que conduce a las fincas, le causaron daños y perjuicios. En específico, explicó haber sufrido pérdidas económicas; gastos relacionados con la protección de sus derechos de propiedad y acceso; así como gastos legales y profesionales. Además, indicó sufrir daños por la afectación de la actividad agrícola y del uso y disfrute de la propiedad, así como angustias mentales y emocionales. En consecuencia, solicitó que se ordenara el cese inmediato de toda interferencia u obstrucción del camino de acceso al inmueble. Además, requirió que se condenara a la parte recurrida al pago de los daños y perjuicios sufridos, así como al pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

Tras varias incidencias procesales, el 30 de abril de 2026, la parte recurrida presentó una *Contestación a Demanda,* en la que aceptó ciertas alegaciones y negó otras.[3] En lo pertinente, esgrimió que instaló una cadena en la entrada de su propiedad para evitar que la parte peticionaria y terceros pudieran tener acceso a esta sin ostentar el derecho para ello. Alegó que, lo anterior, se realizó en el ejercicio de su derecho propietario y sin menoscabar derecho alguno de la parte peticionaria. Asimismo, expresó que no tenía obligación alguna de permitir el acceso a la parte peticionaria a su propiedad, toda vez que no existía una servidumbre de paso inscrita a su favor y en vista de que la propiedad de esta contaba con diversos accesos a caminos públicos. En consecuencia, sostuvo que los remedios solicitados por la parte peticionaria eran improcedentes en derecho.

[3] *Contestación a Demanda*, Entrada Núm. 19 de SUMAC (TPI).

Más adelante, el 26 de junio de 2026, la parte peticionaria instó una *Moción Solicitando Anotación de Aviso de Demanda y Prohibición de Enajenar en el Registro de la Propiedad y Solicitud de Orden*.[4] Allí arguyó que tenía una causa de acción con probabilidad de prevalecer y que existían motivos fundados para concluir que, de no concederse el remedio provisional solicitado, cualquier sentencia que pudiera obtenerse resultaría académica ante la ausencia de bienes sobre los cuales ejecutarla. En consecuencia, solicitó que se dictara una Orden contra la parte recurrida para que no vendiera, enajenara o realizara cualquier transacción relacionada con el inmueble objeto del presente caso.

Ante ello, el 8 de julio de 2026, la parte recurrida presentó una *Oposición al Remedio Solicitado por la Parte Demandante en su Escrito Titulado "Moción Solicitando Anotación de Aviso de Demanda y Prohibición de Enajenar en el Registro de la Propiedad y Solicitud de Orden".*[5] En lo sustantivo, esgrimió que la alegación principal de la parte peticionaria versaba sobre el derecho a obtener un acceso adicional a su propiedad. Ante ello, esbozó que la parte peticionaria no presentó documentación para acreditar la existencia de una servidumbre de paso y que tampoco surgía del registro de la propiedad la existencia de tal gravamen. Por otra parte, añadió que la finca de la parte peticionaria no se encontraba enclavada, toda vez que colindaba con una vía municipal que permitía acceso adecuado a la propiedad. En consecuencia, arguyó que la parte peticionaria carecía de legitimación activa para solicitar el establecimiento de dicha servidumbre. Ante ello, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* los remedios solicitados por la parte peticionaria.

---

[4] *Moción Solicitando Anotación de Aviso de Demanda y Prohibición de Enajenar en el Registro de la Propiedad y Solicitud de Orden*, Entrada Núm. 33 de SUMAC (TPI).
[5] *Oposición al Remedio Solicitado por la Parte Demandante en su Escrito Titulado "Moción Solicitando Anotación de Aviso de Demanda y Prohibición de Enajenar en el Registro de la Propiedad y Solicitud de Orden*, Entrada Núm. 40 de SUMAC (TPI).

El 10 de julio de 2026, notificada el 13 del mismo mes y año, el foro primario emitió la *Resolución* recurrida.[6] Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Moción Solicitando Anotación de Aviso de Demanda y Prohibición de Enajenar en el Registro de la Propiedad y Solicitud de Orden*, presentada por la parte peticionaria el 26 de junio de 2026. Asimismo, dispuso que no había ante su consideración un documento en el cual basar la procedencia de la anotación preventiva ni para ordenar la prohibición de enajenar.

Inconforme, el 20 de julio de 2026, la parte peticionaria instó una *Moción de Reconsideración.*[7] En esta, aludió a un incidente acaecido el 5 de julio de 2026, en el que ocurrió un incendio que requirió la intervención del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico. Alegó que, debido a la obstrucción del camino objeto del litigio, las unidades de emergencia tuvieron que utilizar el acceso de un residente vecino para poder tener acceso a la propiedad. Adujo que dicho incidente demostró la existencia de un impedimento ilegal de acceso a la propiedad que ponía en peligro la vida y la propiedad. Por otra parte, solicitó que, ante las circunstancias extraordinarias del caso y el riesgo de que la parte recurrida enajenara sus bienes y frustrara la efectividad de una eventual sentencia de daños, el foro primario reconsiderara si procedía conceder el remedio solicitado o, en la alternativa, cualquier otra medida cautelar provisional.

En respuesta, el 21 de julio de 2026, la parte recurrida presentó una *Réplica a Moción de Reconsideración* mediante la cual arguyó que la parte peticionaria intentaba influenciar la opinión o apreciación del foro primario, trayendo un evento fortuito ajeno a la controversia planteada.[8] Asimismo, señaló que el incendio al que hace referencia la parte peticionaria ocurrió en la propiedad de un tercero que no es parte del presente pleito. En consecuencia, solicitó que el foro primario declarara *No Ha Lugar* la

---

[6] *Resolución*, Entrada Núm. 42 de SUMAC (TPI).
[7] *Moción de Reconsideración*, Entrada Núm. 44 de SUMAC (TPI).
[8] *Réplica a Moción de Reconsideración,* Entrada Núm. 46 de SUMAC (TPI).

reconsideración solicitada por la parte peticionaria y ordenara la continuación de los procedimientos.

Posteriormente, el 29 de julio de 2026, la parte peticionaria presentó una *Dúplica a Réplica a Moción de Reconsideración*.[9] En esencia, reiteró su afirmación de que la obstrucción del camino que da acceso a la propiedad representa un peligro a la vida y la propiedad. Ante ello, solicitó que el foro primario tomara conocimiento de los hechos antes expuestos y ordenara a la parte recurrida abrir dicho camino. Asimismo, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la *Réplica a Moción de Reconsideración*, presentada por la parte recurrida.

En atención a ello, el 11 de agosto de 2026, el TPI emitió y notificó una *Resolución Interlocutoria* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración*, presentada por la parte peticionaria el 20 de julio de 2026.[10]

En desacuerdo, el 9 de septiembre de 2026, la parte peticionaria acudió ante nosotros, mediante un recurso de *certiorari*, señalando la comisión de los siguientes errores:

> **PRIMER ERROR**: Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la anotación preventiva de demanda mediante la aplicación del requisito de "documento bastante" proveniente de la legislación hipotecaria anterior, sin evaluar la naturaleza de la reclamación y la totalidad de la prueba documental conforme a los Artículos 44 y 45 de la Ley Núm. 210-2015.
>
> **SEGUNDO ERROR**: Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al denegar los remedios provisionales solicitados y la reconsideración sin evaluar adecuadamente la totalidad de la prueba, particularmente el hecho superveniente acreditado mediante el informe oficial del cuerpo de bomberos y sin celebrar una vista para determinar la procedencia de un remedio provisional conforme a la Regla 56 de Procedimiento Civil.

En tanto juzgamos que podemos prescindir de la comparecencia de la parte recurrida, nos disponemos a resolver el recurso instado sin mayor dilación.

---

[9] *Dúplica a Réplica a Moción de Reconsideración*, Entrada Núm. 48 de SUMAC (TPI).
[10] *Resolución Interlocutoria*, Entrada Núm. 49 de SUMAC (TPI).

II. Exposición de Derecho

A. *Certiorari*

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005). La expedición de un auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, supra, pág. 729. Como ha señalado el Tribunal Supremo, el auto de *certiorari* se distingue por "la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos". *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

Es decir, distinto al recurso de apelación, el *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I*, supra; 800 *Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163 (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). Por tanto, Tribunal intermedio tiene la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del TPI. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008).

En los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. *McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I*, *supra*; *Scotiabank v. ZAF Corp et al.*, 202 DPR 478 (2019). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52, establece las circunstancias bajo las cuales el Tribunal de Apelaciones está facultado para ejercer su discreción y considerar un *certiorari*. Allí se pauta que, como norma general, los foros apelativos podrán revisar determinaciones bajo las Reglas 56 (sobre remedios provisionales) o 57

(sobre *injunctions*) de las Reglas de Procedimiento Civil y cuando se recurre de una denegación de una moción dispositiva. En adición, la Regla 52.1 establece unas circunstancias excepcionales que también habilitan la intervención de este foro revisor:

> [C]uando 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. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

En virtud de lo anterior, para poder ejercitar debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, primeramente, debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias contempladas en la Regla 52.1, *supra*. De ser así, entonces procede evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones se justifica expedir el recurso solicitado. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. 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 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.
> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Adicionalmente, nuestro Tribunal Supremo ha dispuesto que:

> [d]e ordinario, **no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio 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**. (Énfasis suplido). *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170 (1992) citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729 (1986).

De manera que, si la actuación del foro recurrido no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes,

deberá prevalecer el criterio del juez de instancia a quien le corresponde la dirección del proceso. *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

No cabe duda de que la controversia que aquí se nos plantea, relativa a la denegatoria de la solicitud de anotación preventiva de demanda y prohibición de enajenar, ubica dentro de los asuntos concebidos en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que nos permite intervenir con una resolución interlocutoria emitida por el foro primario. Sin embargo, como precisamos en la exposición de derecho, ello nos faculta a ejercitar nuestra discreción para expedir el recurso solicitado, no nos obliga a ello.

Tal como lo revelan los señalamientos de error alzados, la parte peticionaria le atribuye al foro primario haber incidido al denegar la anotación preventiva de demanda, sin evaluar la naturaleza de la reclamación y la totalidad de la prueba documental, conforme a los Artículos 44 y 45 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210-2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6064 y sec. 6065. Por otra parte, alega que el foro recurrido erró al denegar los remedios provisionales solicitados y la reconsideración, sin evaluar adecuadamente la totalidad de la prueba, particularmente el hecho superveniente acreditado mediante el informe oficial del cuerpo de bomberos y sin celebrar una vista para determinar la procedencia de un remedio provisional conforme a la Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 56.

Luego de examinar detenidamente el expediente ante nuestra consideración, no encontramos fundamento que justifique nuestra intervención con el ejercicio discrecional del foro primario. Lo anterior, debido a que, en el caso ante nuestra consideración la parte peticionaria fundamentó su solicitud de anotación preventiva, principalmente, en los

procedimientos ventilados previamente al amparo de la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, Ley 140-1974, según enmendada, 32 LPRA sec. 2871, *et seq*. No obstante, tal como los observó el foro primario en la *Resolución* recurrida, surge del expediente ante nos que el caso núm. ARL-140-2024-03299 fue archivado por acuerdo extrajudicial el 1 de abril de 2024, mientras que el caso núm. ARL-140-2024-03471 fue archivado por falta de parte indispensable el 26 de agosto de 2024. En tal determinación no encontramos el prejuicio, la parcialidad, pasión o el error manifiesto que nos mueva a intervenir con la determina recurrida. A lo que se añade que la parte peticionaria tampoco demostró, al menos en esta etapa procesal, que ostentara un derecho real inscrito que hiciera suficiente, por sí sola, la presentación de una copia certificada de la demanda, conforme al Artículo 45 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.

Por otra parte, tampoco contamos con elementos que nos muevan a interferir con la determinación del TPI al denegar los remedios provisionales solicitados, sin evaluar adecuadamente la totalidad de la prueba, particularmente el hecho superveniente acreditado mediante el informe oficial del cuerpo de bomberos. En la misma tónica, nada hay en el expediente que nos mueva a tildar de error manifiesto o abuso de discreción la determinación del foro *a quo* en términos de que, en esta etapa procesal, no existía documentación suficiente para sostener la procedencia de la anotación preventiva, ni para ordenar la prohibición de enajenar. En tal contexto, la denegatoria a los remedios aludida sin la celebración de vista previa, no la tildamos como que constituya un abuso de discreción. Por otra parte, si bien la parte peticionaria sostuvo que el hecho superveniente acreditado mediante el informe oficial del cuerpo de bomberos demostraba los riesgos ocasionados por la alegada obstrucción, lo cierto es que dicho informe, por sí solo, no obligaba al foro recurrido a concluir que se habían satisfecho los requisitos para conceder el remedio solicitado.

Ante ello, nos resulta evidente que la resolución interlocutoria revisada fue un ejercicio discrecional del foro recurrido en la que no apreciamos el error, la pasión, el prejuicio o el error manifiesto que nos habilitarían para intervenir con el normal curso de los procesos que allí se llevan a cabo.

IV. Parte dispositiva

Por lo explicado, denegamos expedir el recurso de *certiorari* solicitado.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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