

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO
PANEL IX

RAFAEL HERNÁNDEZ
BARRERAS como
FIDUCIARIO DEL
FIDEICOMISO
HERNÁNDEZ CASTRODAD

KLAN201500185

Apelación
procedente
del Tribunal de
Primera Instancia
Sala Superior de
Caguas

Apelados

v.

Civil Núm.:
E AC2013-0112

CORA FURNITURE CORP.,
antes SIGNATURE
FURNITURE CORP;
JAVIER CORUJO RAMSEY,
COMO PRESIDENTE DE
CORA FURNITURE CORP;
JAVIER CORUJO RAMSEY
COMO GARANTIZADOR,
SU ESPOSA JUANITA DEL
PUEBLO, Y LA SOCIEDAD
DE BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Sobre:
Desahucio; Cobro
de Dinero

Apelantes

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Lebrón Nieves

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

La parte apelante, el señor Javier Corujo Ramsey, comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 26 de enero de 2015, debidamente notificado a las partes el 6 de febrero de 2015. Mediante la aludida determinación, el foro primario denegó la solicitud de desestimación presentada por el apelante y declaró *Ha Lugar* la demanda sobre cobro de dinero instada en su contra.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I

El 10 de junio de 2013, la parte apelada, el señor Rafael Hernández Barreras, en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Hernández Castrodad, presentó una *Demanda* sobre desahucio y cobro de dinero en contra de Cora Furniture Corp., antes Signature Furniture Corp.; el señor Javier Corujo Ramsey, como Presidente de Cora Furniture Corp., antes Signature Furniture Corp.; el señor Javier Corujo Ramsey, como garantizador del contrato de arrendamiento que dio base a la demanda de autos, su esposa, cuya identidad era desconocida al momento de instarse la demanda, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos.

Según se alegó en la reclamación, el 15 de febrero de 2011, las partes de epígrafe suscribieron un contrato de arrendamiento, sobre un local propiedad de la parte apelada con una cabida de seis mil ciento cincuenta y cuatro (6,154) pies cuadrados en un edificio ubicado en Angora Industrial Park en el sector Bairoa del Municipio de Caguas. El contrato de referencia, cuyo canon de arrendamiento ascendía a tres mil quinientos ochenta y nueve dólares con ochenta y cuatro centavos (\$3,589.84), tenía una vigencia de un (1) año a partir del 1 de marzo de 2011. Se alegó, además, que el 15 de febrero de 2012, las partes acordaron extender el término del contrato de arrendamiento por un (1) año adicional.

Conforme surge de la demanda, el cumplimiento del contrato fue garantizado por el apelante en su carácter personal. Asimismo, se desprende que una vez venció el contrato en cuestión, el apelante solicitó a la parte apelada que le reubicara a un local de

menor cabida y le redujera el canon de arrendamiento. La parte apelada aceptó verbalmente la referida petición y le trasladó a un nuevo local de mil quinientos cuarenta (1,540) pies cuadrados sito en el Barrio Río Cañas del Municipio de Caguas por un canon de dos mil doscientos cincuenta dólares (\$2,250) mensuales. Sin embargo, según se alegó, a pesar de haber sido debidamente citado el apelante no se personó a firmar la enmienda al contrato de arrendamiento.

La parte apelada también adujo que al momento de entablarse la demanda la corporación arrendataria aún permanecía en posesión del nuevo local sin pagar el correspondiente canon de arrendamiento, adeudándole la suma de seis mil ochocientos treinta y nueve dólares con ochenta y cuatro centavos (\$6,839.84) por concepto de los cánones de marzo, abril, mayo y junio de 2013. Por último, destacó que todas las gestiones de cobro realizadas habían resultado infructuosas. Consecuentemente, la parte apelada solicitó al Tribunal que ordenara el desalojo de la propiedad y reclamó la antedicha suma por concepto de cánones vencidos, así como la cantidad de trescientos dólares (\$300) por concepto de penalidades, más los intereses, costas, gastos y la imposición de honorarios de abogado.

El 3 de septiembre el apelante fue emplazado personalmente. El 15 de septiembre de 2013, el apelante presentó una *Comparecencia Especial Sin Someterse a la Jurisdicción del Tribunal*. Mediante la misma, informó que el 9 de julio de 2013 Cora Furniture Corp. había presentado una petición de quiebras bajo el Capítulo 7 del Código Federal de Quiebras, 11 USCA sec. 362, al amparo de lo cual solicitó que se ordenara la paralización de los procedimientos.

Así las cosas, el 27 de septiembre de 2013, la parte apelada presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Aunque reconoció que la petición de quiebra paralizaba la acción sobre desahucio instada en contra de la corporación arrendataria, arguyó que el apelante no podía ampararse en la petición de quiebra de Cora Furniture Corp. y alegar también la paralización del proceso en su contra. Fundamentó su contención en que el apelante no presentó una solicitud de quiebra en su carácter personal y en que la responsabilidad de un garantizador no se altera por la presentación de la petición de quiebra del deudor original. Consecuentemente, solicitó al Tribunal que ordenara al apelante satisfacer el pago de los cánones de renta adeudados, así como el pago de intereses, costas, gastos y honorarios de abogado.

La moción en solicitud de sentencia sumaria fue acompañada por el contrato de arrendamiento; la enmienda al contrato de arrendamiento; una declaración jurada prestada por la señora Ivette Piñeiro Sánchez, Contralora del Fideicomiso Hernández Castrodad; copia de las facturas de los cánones de arrendamientos correspondiente a los meses de marzo a septiembre de 2013; copia de los emplazamientos; y copia de la notificación de la petición de quiebra de Cora Furniture Corp. presentada ante la Corte de Quiebras.

Entretanto, durante una vista celebrada el 9 de octubre de 2013, el foro de primera instancia le concedió treinta (30) días al apelante para que contratara representación legal y treinta (30) días adicionales para contestar la demanda y la moción en solicitud de sentencia sumaria. El 25 de octubre de 2013, el apelante presentó una *Moción de Desestimación*. Alegó, en esencia, que una vez el contrato de referencia venció, operó la figura de la tácita

reconducción y dejó de subsistir su responsabilidad como garantizador bajo el contrato primitivo. La referida moción no fue acompañada de prueba documental alguna para controvertir la presentada por la parte apelada.

El 12 de noviembre de 2013, la parte apelada presentó una *Moción en Oposición a la Solicitud de Desestimación*. Adujo que el acuerdo posterior para enmendar el contrato de arrendamiento constituyó una novación modificativa del acuerdo original a los únicos fines de reubicar a la corporación arrendataria a un local más pequeño y reducir el canon de arrendamiento, por lo que subsiste la obligación original del apelante como garantizador del contrato. El 13 de noviembre de 2013, la parte apelante presentó una réplica a dicha oposición en la que reiteró sus planteamientos previos.

Luego de múltiples incidencias procesales, el 20 de enero de 2015, el foro primario dictó *Sentencia Parcial*, decretó la paralización de los procedimientos en el caso de epígrafe y ordenó su archivo sin perjuicio, en cuanto a Cora Furniture Corp. Posteriormente, el 26 de enero de 2015, el foro apelado dictó *Sentencia* mediante la cual denegó la solicitud de desestimación presentada por el apelante, declaró *Ha Lugar* la demanda instada en contra del apelante, en calidad de garantizador del contrato de arrendamiento y le condenó al pago de trece mil quinientos ochenta y nueve dólares con ochenta y cuatro centavos (\$13,589.84) por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo a septiembre de 2013. Le impuso, además, el pago de intereses, costas, gastos y la suma de mil trescientos cincuenta y ocho dólares con noventa y nueve centavos (\$1,358.99) por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme con tal determinación, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Tribunal de Instancia al descorrer el velo corporativo de Cora Furniture y no desestimar la demanda contra el Sr. Javier Corujo.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

El procedimiento de desahucio es uno de naturaleza sumaria que se encuentra descrito en el Código de Enjuiciamiento Civil. 32 LPRA sec. 2821, y ss. En aquellos casos en que la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon, expresamente dispone la Ley de Desahucio, *supra*, que no se admitirá otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago. Si la causa del desahucio fue la falta de pago, el foro de primera instancia podrá acumular la reclamación de cobro de dinero y adjudicarla dentro del mismo procedimiento de desahucio. 32 LPRA sec. 2829.

B

Por otra parte, si al terminar el contrato de arrendamiento el arrendatario permanece disfrutando quince (15) días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción, a menos que haya precedido requerimiento. Art. 1456 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4063. En lo pertinente, nuestra jurisprudencia ha señalado los siguientes requisitos para la existencia de la tácita reconducción: (1) vínculo contractual entre las partes; (2) expiración previa del arrendamiento primitivo; (3) continuación por el arrendatario del disfrute del

inmueble arrendado por quince (15) días; (4) aquiescencia del arrendador para la continuación del disfrute mencionado; y (5) que no exista pacto en contrario expreso o implícito, o que la misma no haya sido prevista en el contrato. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 DPR 487, 490 (1975); *Torres v. Biaggi*, 72 DPR 869, 875 (1951).

La tácita reconducción no constituye una simple prórroga del contrato primitivo, sino un contrato de arrendamiento nuevo. *Id.* La reconducción es un contrato nuevo que se deriva de la presunción del consentimiento tácito fundada en la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por quince (15) días y en aquiescencia del arrendador. Para que no haya reconducción, el arrendador debe manifestar su no aquiescencia a que el arrendatario continúe en la cosa arrendada; por eso es indispensable el requerimiento, que deberá hacerse antes de que transcurran quince (15) días a partir de la fecha de extinción del contrato primitivo. *Cesaní Vargas v. Tribunal Superior*, 92 DPR 239 (1965).

C

Por otro lado, la paralización automática es una de las protecciones más básicas que el legislador estadounidense instituyó en el Código de Quiebras para los deudores que se acogen a éste. Esta impide, entre otras cosas, el comienzo o la continuación de cualquier proceso judicial, administrativo o de otra índole que fue o pudo haber sido interpuesto en contra del deudor, o para ejercitar cualquier acción, cuyo derecho nació antes de que se iniciara la quiebra. 11 USC 362. Puede también impedir la ejecución de una sentencia previa o detener la creación, perfección o ejecución de un gravamen anterior a la interposición de la quiebra. Sus efectos se

manifiestan desde que se presenta la petición de quiebra hasta que recae la sentencia final, y no se requiere una notificación formal para que surta efecto. Provoca también que los tribunales estatales queden privados de jurisdicción automáticamente, e incluso, es tan abarcadora que paraliza litigios que tienen poco o nada que ver con la situación financiera del deudor. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476 (2010).

Las Cortes de Quiebra tienen amplia discreción para poner fin, anular, modificar o condicionar, a solicitud de parte o *motu proprio*, los efectos de la paralización automática por alguna de las causas enumeradas en el Código de Quiebras. 11 USC 362. *Id* a la pág. 491

La paralización automática bajo la Ley de Quiebras tiene un efecto inmediato y amplio, y es aplicable, *inter alia*, a cualquier entidad para detener el comienzo o la continuación de una acción civil contra el deudor y contra la ejecución de una sentencia en su contra que haya sido obtenida antes del comienzo del caso. "Debe destacarse que no se trata de una orden de paralización emitida por el Tribunal de Quiebras y que no se requiere notificación alguna al respecto para que la paralización surta efecto. Basta con la mera presentación de la solicitud de quiebra ante el Tribunal de Quiebras. Tan pronto esto ocurre, en lo que atañe a nuestros tribunales, éstos pierden toda jurisdicción. Ese es precisamente el sentido de la calidad de automática que caracteriza a esta paralización." *Morales v. Clínica Femenina de P.R.*, 135 DPR 810, 820 (1994).

El objetivo principal de la Ley de Quiebras es que el deudor tenga una justa y razonable oportunidad de reiniciar una viable vida económica luego de algún revés financiero, a la vez que se proteja por igual, dentro de sus categorías de prelación, los intereses de los

acreedores, a través de la distribución justa y equitativa de los activos del deudor, y conforme al Código de Quiebras. *Allende Pérez v. García*, 150 DPR 892 (2000). Se busca propiciar que el deudor cuente con una nueva oportunidad, mediante el relevo de toda deuda descargable. *Campolieto v. Anaya*, 142 DPR 582, 590 (1998).

Ahora bien, la responsabilidad de una persona que es codeudor, fiador o en alguna forma garantizador de un quebrado no se altera por la adjudicación en quiebra de éste. El propósito de la ley "es proteger el ejercicio de cualquier acción que tenga el acreedor contra cualquier otra persona que se hubiere obligado conjuntamente con el deudor quebrado". *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 256 (2012); *Cámara Insular Etc. v. Anadón*, 83 DPR 374, 380 (1961); 11 USCA sec. 524(e). En fin, salvo circunstancias excepcionales, la iniciación del procedimiento de quiebra es una defensa personal que puede invocar el deudor peticionario únicamente, pero que no beneficia a los codeudores. *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, supra*, a la pág. 259.

D

De otra parte, sabido es que un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de unas u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371. La novación es uno de los modos de extinción de las obligaciones. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil: Derecho General de las Obligaciones, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. I, Vol. II, pág. 388. En nuestro ordenamiento jurídico existen dos clases de novación, la extintiva y la modificativa. J. R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Derecho de Obligaciones, San Juan, Puerto Rico,

1981, T. IV, Vol. I, pág. 178. Para determinar si existe o no novación, hay que evaluar la naturaleza de la cláusula modificativa, la voluntad de las partes y el significado económico de la modificación. *Corp. Colón & Comp. v. Registrador*, 88 DPR 79 (1963).

Para que ocurra la novación extintiva, ello debe declararse terminantemente o será necesario que ambas obligaciones sean incompatibles del todo. Art. 1158 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3242. En la novación extintiva se extingue la obligación original y nace un nuevo vínculo obligacional entre las partes. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, 182 DPR 411 (2011). En la novación modificativa “la obligación original subsiste”, *Id.*, por lo que ésta solo “modifica convencionalmente la obligación original”. J. R. Vélez Torres, *supra*. El Código Civil dispone que las obligaciones pueden modificarse variando su objeto o condiciones principales, sustituyendo la persona del deudor o subrogando a un tercero en los derechos del acreedor. Art. 1157 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3241. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, aun cuando la novación modificativa no exige encontrar la voluntad expresa de extinguir una obligación, encierra un asunto de intención que se debe inferir de las circunstancias de cada caso y de la voluntad de las partes. *P.D.C.M. Assoc. v Nujul Báez*, 174 DPR 716 (2008). En este tipo de novación lo que ocurre es una renovación de la obligación original. Aunque no hace falta la declaración expresa, la modificación de la obligación no puede quedar al arbitrio de una de las partes. *United v. Villa*, 161 DPR 609 (2004).

Sin embargo, no hay novación cuando, subsistiendo la obligación original, se dan facilidades para su cumplimiento, como sería el caso de la prórroga o plazos fraccionados. No así, cuando

el plazo es condición esencial del contrato, donde ocurriría novación extintiva. La prórroga en el pago del capital adeudado, al no afectar un elemento esencial de la obligación, nunca importa novación [...]; sólo significa una espera y su término se circunscribe al período comprendido por los réditos. A. Cammarota, Tratado de Derecho Hipotecario, 2da ed., Buenos Aires, Ed. Compañía Argentina de Editores, 1942, pág. 887. Si las modificaciones introducidas son meramente accidentales, la obligación afectada no queda sustituida por otra obligación nueva. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, *supra*.

E

Por otro lado, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 555 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-214 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005).

De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que

gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004). Así pues, este mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando sólo por disponer las controversias de derecho existentes. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 213; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, supra*, a la pág. 184; *Vera v. Dr. Bravo, supra*, a la pág. 332-333. Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. *Vera v. Dr. Bravo, supra*, a la pág. 332-333; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000).

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. Si se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. Cuando la moción de sentencia sumaria está

sustentada con declaraciones juradas u otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones y debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa. No obstante, el hecho de no oponerse, no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 215.

En lo pertinente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, establece que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

A la luz de lo anterior, la parte demandante en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida

sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la demandada puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; ó (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 217.

III

En esencia, la parte apelante arguye que el foro de primera instancia incidió al dictar sentencia sumaria y condenarle al pago de los cánones de arrendamiento adeudados por Cora Furniture Corp.

Según reseñamos, la responsabilidad de una persona que es codeudor, fiador o garantizador de un quebrado no se altera por la adjudicación en quiebra de éste. En el presente caso, Cora Furniture Corp. presentó una petición de quiebras bajo el Capítulo 7 del Código Federal de Quiebras, al amparo de lo cual se ordenó la paralización de los procedimientos en su contra. Por tanto, el apelante como garantizador del contrato de arrendamiento, y no habiéndose acogido a la quiebra en su carácter personal, no cuenta con el beneficio de la paralización automática. Quien único puede beneficiarse de la paralización de los procedimientos cuando un Tribunal Federal de Quiebras toma providencia judicial al amparo de la legislación federal correspondiente, es el deudor quebrado. Por ello, consideramos que el foro apelado no erró al resolver que el apelante, garantizador del contrato de arrendamiento, no puede invocar como defensa para sí la iniciación del procedimiento de quiebra por parte de Cora Furniture Corp.

De otra parte, el apelante sostiene que al vencer el contrato de arrendamiento en cuestión, operó la figura de la tácita reconducción, en cuya virtud nació un nuevo contrato de arrendamiento y dejó de subsistir su responsabilidad como garantizador bajo el contrato de arrendamiento primitivo. Tal planteamiento carece de méritos. Veamos por qué.

En el presente caso, el contrato de arrendamiento se otorgó el 15 de febrero de 2011, por un término de un (1) año. El cumplimiento del contrato fue garantizado por el apelante en su carácter personal. Un (1) año más tarde, esto es, el 15 de febrero de 2012, las partes acordaron enmendar el contrato a los fines de extender el arrendamiento por un (1) año adicional. Al vencer el término del contrato, el apelante solicitó verbalmente que se reubicara a la corporación arrendataria a un local más pequeño y que se le redujera el canon de arrendamiento, a lo cual la parte apelada asintió. Sin embargo, dicho acuerdo se constituyó verbalmente, pues a pesar de haber sido citado por la parte apelada, el apelante no se personó a firmar la enmienda al contrato. Como vemos, lo que ocurrió entre las partes de epígrafe fue una novación modificativa del contrato de autos, a petición del propio apelante, en la cual persistió la obligación primitiva y se variaron algunos elementos del contrato. El apelante, al prestar su consentimiento verbal, renovó la obligación original. No estamos aquí ante un nuevo vínculo obligacional entre las partes y, por tanto, subsiste la obligación del apelante como garantizador del contrato, según pactado en el contrato primitivo.

Por igual, resulta meritorio señalar que el apelante es el único accionista y oficial de la corporación arrendataria, por lo que no puede alegar que se encuentra ajeno a las negociaciones de Cora

Furniture Corp. En ese sentido, tampoco le asiste la razón al apelante cuando alega que por ser un tercero en el contrato de arrendamiento entre la parte apelada y dicha corporación, no debe responder como garantizador del mismo.

Por último, conforme pudimos apreciar, ninguno de los hechos esbozados en la solicitud de sentencia sumaria relacionados a la reclamación en cobro de dinero por la falta de pago de los cánones de arrendamiento fueron controvertidos por el apelante en su moción en solicitud de desestimación. La parte apelante tampoco acompañó la referida moción con prueba documental para controvertir la prueba que unió la parte apelada a su solicitud. Por tanto, en ausencia de una controversia real en cuanto a los hechos materiales del presente caso, no erró el foro apelado al dictar sentencia sumaria y declarar *Ha Lugar* la demanda instada en contra del apelante, como garantizador del contrato de arrendamiento.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, **CONFIRMAMOS** la *Sentencia* apelada

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones