

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

MARCOS ENRIQUE
BUENO CANSECO, ET AL

Apelantes

v.

SUCESIÓN JUAN
AYENDEZ MORENO, ET
AL

Apelados

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

KLAN202100973

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Caso Número:
KAC2016-0778

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 23 de febrero de 2022.

La parte apelante, Marcos Enrique Bueno Canseco, Arlene Marrero Noriega y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, comparece ante nos para que dejemos sin efecto la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 23 de junio de 2021, notificada el 24 del mismo mes y año. Mediante la misma, el foro primario declaró *Ha Lugar* una solicitud de sentencia sumaria promovida por los miembros de la Sucesión de Juan Ayéndez Moreno (apelados). A su vez, declaró *Ha Lugar* las mociones de desestimación respectivamente presentadas por las también partes apeladas Clara Santana Rijos y Melvin Rivera Castro. Ello, dentro de un pleito sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios incoado por la parte apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se revoca la *Sentencia Parcial* apelada.

I

El 12 de agosto de 2016, la parte apelante presentó la acción sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios de epígrafe.

En síntesis, alegó que, el 1 de septiembre de 2011, convino contrato con el causante de la Sucesión compareciente, Juan Antonio Ayéndez Moreno (Ayéndez Moreno), para arrendar una propiedad comercial ubicada en la Calle de la Tanca en el Viejo San Juan. Según adujo, el contrato tenía una vigencia de cuatro (4) años, renovable por un (1) año adicional, con un canon de arrendamiento mensual en la suma de \$3,500.00. Según sostuvo, el 17 de julio de 2013, el señor Ayéndez Moreno falleció y, posteriormente, el 14 de enero de 2014, el Tribunal de Primera Instancia nombró a la apelada Clara Santana Rijos como administradora judicial de los bienes del causante.

En su demanda, la parte apelante adujo que, el 10 de febrero de 2014, los miembros de la Sucesión apelada, representados por su administradora judicial, incumplieron con el contrato de arrendamiento vigente, al suscribir un contrato independiente con el señor Edgard Rodríguez Colón y la corporación 20 Circle, Inc., sobre el inmueble en controversia.

Por igual, aseguró que, el 15 de febrero de 2014, cuando se disponía a abrir la propiedad arrendada, se percató que le habían cambiado las cerraduras del local, impidiéndole así el acceso. La parte apelante afirmó que nunca le notificaron sobre el segundo contrato, que no le dieron aviso de desalojo, ni oportunidad de desocupar el inmueble. En virtud de lo anterior, presentó una segunda causa de acción por interferencia contractual torticera contra el señor Edgard Rodríguez Colón y la corporación 20 Circle, Inc. Así, solicitó al Tribunal de Primera Instancia la correspondiente compensación por concepto de pérdida de inventario de bienes, equipo y enseres del negocio, lucro cesante, daños y perjuicios y angustias mentales.

Luego de varios trámites procesales, el 25 de julio de 2019, los apelados presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria*.¹ En síntesis, alegaron que la parte apelante había incumplido con el contrato de arrendamiento suscrito con el causante por no haber satisfecho los cánones pactados. Sobre el particular, señalaron que, el 8 de marzo de 2017, la parte apelante había contestado, bajo juramento, un *Primer Interrogatorio y Requerimiento de Admisiones*, en el cual admitió que solo contaba con un recibo de pago por concepto de cánones de arrendamiento y que, a partir de agosto de 2013, no había pagado los mismos.² A tenor con ello, arguyeron que el incumplimiento de la parte apelante los eximía del cumplimiento con los términos del contrato en disputa.

Además, sobre la segunda causa de acción, afirmaron que el segundo contrato de arrendamiento se había suscrito treinta (30) meses después de la vigencia del primer contrato, y luego del incumplimiento de pago de la parte apelante, estando la propiedad en controversia en estado de abandono. Así, expusieron que no existían razones válidas en derecho que justificaran la continuación de los procedimientos y la celebración de un juicio en su fondo. De este modo, solicitaron que se dictara sentencia sumaria en el pleito.

En respuesta, el 5 de noviembre de 2019, la parte apelante presentó su oposición. En el pliego, la parte apelante reconoció que desde agosto de 2013 hasta febrero de 2014 no pagó los cánones de arrendamiento del local porque desconocía a quién dirigir el pago.

¹ Los apelados acompañaron el pliego con la siguiente prueba documental: (1) copia de juramento por Héctor Alejandro Lugo Quiñones suscrito el 25 de julio de 2019; (2) copia del contrato de arrendamiento entre las partes suscrito el 1 de septiembre de 2011; (3) copia de recibo de pago por concepto de canon de arrendamiento con fecha del 1 de enero de 2012; (4) copia de contrato de arrendamiento entre Edgard Rodríguez Colón, 20 Circle Inc. y la Sucesión de Juan Ayéndez Moreno representada por su administradora judicial, Clara Santana Rijo, suscrito el 10 de febrero de 2014; (5) copia de la *Desestimación y Demanda Contra Tercero* presentada el 12 de septiembre de 2019; (6) copia de la *Contestación a Demanda Enmendada y Desestimación* presentada el 3 de octubre de 2019; (7) copia de carta enviada a Marcos Enrique Bueno Canseco por el licenciado Jorge L. Guerrero Calderón con fecha del 22 de agosto de 2013; (8) copia de un requerimiento de bienes con fecha del 4 de noviembre de 2014.

² Véase: Anejo 8, *Moción de Sentencia Sumaria*, pág. 44.

Sin embargo, arguyó que, luego de la muerte del causante, la Sucesión no le pagó un sinnúmero de gestiones que realizó para la misma. Del mismo modo, sostuvo que, de existir algún canon al descubierto, lo que correspondía era la presentación de una demanda de desahucio o una acción de cobro de dinero; no cambiar la cerradura de la propiedad arrendada y apropiarse ilegalmente de sus bienes. Finalmente, añadió que estaba en controversia la determinación de las pérdidas y los daños sufridos a causa del incumplimiento.³

Por su parte, el 13 de septiembre de 2019, la apelada Clara Santana Rijos presentó una solicitud de *Desestimación y Demanda Contra Tercero*. En la misma, alegó que no fue parte del primer contrato de arrendamiento en controversia, ello a pesar de ser la administradora de los bienes del finado. En lo pertinente, expresó que la parte apelante incumplió con el mismo y, a su vez, levantó la defensa de prescripción.

Por otro lado, el 3 de octubre de 2019, el apelado Melvin Rivera Castro presentó una *Contestación a Demanda Enmendada y Desestimación*. En el pliego, expuso que fue designado como administrador judicial del caudal con posterioridad a que se suscribiera el contrato con la parte apelante. Por igual, arguyó que la demanda de epígrafe carecía de alegaciones en su contra, por lo que procedía desestimar el pleito.

En respuesta a ambas solicitudes de desestimación, el 8 de noviembre de 2019, la parte apelante presentó su oposición.

³ La parte apelante acompañó su escrito con los siguientes documentos: 1) copia de *Primer Interrogatorio y Requerimiento de Admisiones* con fecha del 20 de diciembre de 2016; 2) copia de *Contestación a Primer Pliego de Interrogatorio y Requerimiento de Admisiones* con fecha del 16 de marzo de 2017; 3) copia de juramento por Marcos Enrique Bueno Canseco suscrito el 8 de marzo de 2017; 4) copia de *Interrogatorio y Producción de Documentos* con fecha del 14 de junio de 2017; 5) copia del contrato de arrendamiento entre las partes suscrito el 1 de septiembre de 2011; 6) copia de la *Contestación a Interrogatorio y Producción de Documentos* con fecha del 17 de septiembre de 2019; 7) copia de carta enviada a Enrique Bueno por Joshua E. Dieppa Pérez sobre el inventario del equipo de DJ con fecha del 1 de agosto de 2014; 8) copia del inventario Viva San Juan propiedad mueble de la parte apelante.

Respecto a la solicitud de desestimación de la apelada Claudia Santana Rijos, alegó que no se establecieron los fundamentos para el remedio que solicitó, pues solo presentó alegaciones sin sustentarlas con documentación o evidencia al respecto. Además, sobre la defensa de prescripción levantada por la apelada, arguyó que esta no expresó cuál era el término aplicable, toda vez que se limitó a señalar que las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por ley.

Por otro lado, en cuanto a la solicitud de desestimación del apelado Melvin Rivera Castro, el apelante sostuvo que el apelado solo realizó meras alegaciones de hechos y conclusiones de derecho sin fundamentar, por lo que no puso al foro primario en posición de conceder el remedio solicitado. A su vez, añadió que fue el propio tribunal sentenciador, mediante *Resolución*, que concluyó que el apelado era parte indispensable en el pleito por ser el nuevo administrador judicial del caudal.

Evaluada las peticiones, el 23 de junio de 2021, el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia Parcial* que nos ocupa. En virtud de su pronunciamiento, resolvió que la parte apelante incumplió con el primer contrato de arrendamiento al no pagar los cánones pactados, lo que resultó en la terminación del mismo. Por ello, impuso a la parte apelante el pago de \$21,000.00 por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados desde agosto de 2013 hasta enero de 2014, todo en virtud de las disposiciones contractuales convenidas. En cuanto a la segunda causa de acción sobre interferencia contractual torticera, el tribunal sentenciador determinó que la misma no procedía, toda vez que determinó que dado el incumplimiento de la parte apelante se dio por terminado el primer contrato de arrendamiento. Por otra parte, el aludido dictamen desestimó la acción contra Clara Santana Rijos al determinar que estaba prescrita bajo el Artículo 1802 del Código

Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA 5141.⁴ Del mismo modo, mediante la determinación se desestimó la demanda contra Melvin Rivera Castro por no haber alegaciones en la demanda en su contra. Ahora bien, la sala de origen concluyó que los apelados privaron ilegalmente a la parte apelante de la posesión del inmueble arrendado, por lo que señaló una vista para determinar el monto de los daños, si alguno, que sufrió la parte apelante.

En desacuerdo, el 9 de julio de 2021, la parte apelante presentó una *Moción de Reconsideración* que fue declarada *No Ha Lugar* por el Tribunal de Primera Instancia el 25 de octubre de 2021.

Inconforme, el 29 de noviembre de 2021, la parte apelante acudió ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula los siguientes planteamientos:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la parte demandante “a pagar los cánones a la Sucesión Ay[é]ndez Moreno de arrendamiento desde agosto del 2013, hasta enero del 2014, a razón de \$3,500.00 o sea \$21,000.00”, a pesar de no demanda o reconvencción presentada con tal solicitud.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la causa de acción contra Clara Santana y no rechazar de su faz su *Moción de Desestimación*.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la causa de acción contra Melvin Rivera Castro y no rechazar de su faz su *Moción de Desestimación*.

Luego de examinar el expediente que nos ocupa y con el beneficio de la comparecencia de las partes de epígrafe, procedemos a expresarnos.

II

A

La Regla 36.2 de las 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

⁴ Mediante la aprobación de la Ley 55-2020 se derogó el Código Civil de 1930. No obstante, aludimos a sus términos por ser de aplicación a los hechos de epígrafe.

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. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, 200 DPR 929 (2018); *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664 (2018). 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. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (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 (2004). Por tanto, la sentencia sumaria permite la pronta adjudicación de las controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria de la tarea judicial. Así, pues, ésta solo debe ser utilizada en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando por disponer sólo las controversias de derecho existentes. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (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. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Vera v. Dr. Bravo*, supra. Para que tal sea el resultado, viene llamado a desglosar en

párrafos numerados los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa alguna. Una vez expuestos, debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que sirven de apoyo a su contención. 32 LPR Ap. V, R. 36.3(a)(4); *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

Para derrotar una moción de sentencia sumaria, la parte que se opone a la misma viene llamada a presentar declaraciones juradas o documentos que controviertan las alegaciones pertinentes. 32 LPR Ap. V, R. 36.5. Por ello, tiene la obligación de exponer de forma detallada aquellos hechos relacionados al asunto que evidencien la existencia de una controversia real que deba ventilarse en un juicio plenario. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra; *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Rodríguez de Oller v. TOLIC*, 171 DPR 293 (2007). En esta tarea, tiene el deber de citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, sobre los cuales estima que existe una genuina controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar de manera precisa la evidencia que sostiene su impugnación. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra.

Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas surge una controversia *bona fide* de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente debe abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo lo debe llevar a resolver en contra de dicha solicitud. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. ELA*, 152 DPR 599 (2000). Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el tribunal debe cerciorarse de la total inexistencia de una genuina controversia de hechos. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, supra; *Roig Com. Bank v.*

Rosario Cirino, 126 DPR 613 (1990). Lo anterior responde a que todo litigante tiene derecho a un juicio en su fondo cuando existe la más mínima duda sobre la certeza de los hechos materiales y esenciales de la reclamación que se atiende. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154 (2005). Por ese motivo, previo a utilizar dicho mecanismo, el tribunal deberá analizar los documentos que acompañan la correspondiente solicitud junto con aquellos sometidos por la parte que se opone a la misma y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal. Igualmente, los criterios que debe considerar un tribunal apelativo al ejercer su función revisora respecto a la evaluación de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia emitido sumariamente. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), estableció el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. A tal fin, el Tribunal Supremo expresó en el caso antes aludido:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*,

y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

B

Por su parte, nuestro estado de derecho reconoce e impulsa el interés de que todo litigante tenga su día en corte. *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al.*, 132 DPR 115, 121 (1992). Es así como el empleo de los recursos adjudicativos en nuestra jurisdicción se fundamenta en la política judicial que establece que los casos se ventilen en sus méritos de forma rápida, justa y económica. *Amaro González v. First Fed. Savs.*, 132 DPR 1042 (1993). En consecuencia, la desestimación de un pleito, previo a entrar a considerar los argumentos que en el mismo se plantean, constituye el último recurso al cual se debe acudir, luego de que otros mecanismos resulten ser ineficaces en el orden de administrar la justicia. *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738 (2005); *Maldonado v. Srio. de Rec. Naturales*, 113 DPR 494 (1982). En este contexto, la posición doctrinaria en nuestro sistema de ley es salvaguardar, como norma general, el derecho de las partes a su efectivo acceso a los tribunales. *Imp. Vilca Inc. v. Hogares Creas Inc.*, 118 DPR 679 (1986).

No obstante, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, provee para que una parte interesada solicite al foro competente la desestimación de un pleito incoado en su contra;

entre otros, bajo el fundamento de que la reclamación en controversia no justifica la concesión de un remedio. El referido mecanismo, para que proceda en derecho, presupone que se den por correctos y bien alegados los hechos incluidos en la demanda, así como también exige que los mismos se expongan de forma clara y concluyente, sin que de su faz se desprenda margen alguno a dudas. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz*, 174 DPR 409 (2008); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625 (2006); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497 (1994). De igual forma, el pliego de que trate deberá ser interpretado con mayor liberalidad a favor de las alegaciones de la parte demandante, por lo que, recayendo la carga probatoria en el promovente de la moción de desestimación, éste viene obligado a demostrar que aquél no tiene derecho a remedio alguno al amparo de los hechos que puedan ser probados en apoyo a su requerimiento. *Dorante v. Wrangler*, 145 DPR 408 (1998); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra. En este supuesto, la función judicial estriba en determinar si, aun resolviendo toda incertidumbre en beneficio de la parte demandante, su demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

III

En la presente causa, la parte apelante plantea que el Tribunal de Primera Instancia erró al dictar sentencia sumaria parcial en su contra, al afirmar que existen ciertos hechos materiales en controversia que ameritan la celebración de un juicio en su fondo. Específicamente, sostiene que rindió servicios profesionales, pactados y no pactados, después de la muerte del causante, que son compensables a su deuda por concepto de cánones de arrendamiento. A su vez, plantea que resulta improcedente adjudicar judicialmente una deuda en favor de una parte que nunca la reclamó y, de ese modo, no darle la oportunidad

de defenderse. Además, expresó que, no procedían las desestimaciones decretadas a favor de los apelados Clara Santana Rijos y Melvin Rivera Castro, ya que no esbozaron al foro primario los fundamentos legales para el remedio que solicitaron. Habiendo atendido los antedichos señalamientos a la luz de las particularidades del caso y de la norma aplicable, resolvemos revocar la sentencia sumaria parcial apelada.

En el cumplimiento de las exigencias propias al ejercicio de nuestras funciones de revisión en la materia que atendemos, disponemos que, tal cual resolvió el tribunal de origen, no existe controversia en cuanto a que la parte apelante y el causante estaban vinculados mediante un primer contrato de arrendamiento sobre un inmueble, ubicado en la Calle Tanca en el Viejo San Juan, que tuvo vigencia por cuatro (4) años, desde el 1 de septiembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2015, prorrogable. De igual forma, es un hecho incontrovertido que, el 10 de febrero de 2014, la Sucesión convino un segundo contrato de arrendamiento con Edgard Rodríguez Colón y 20 Circle, Inc. Además, no existe controversia en cuanto a que la parte apelante admitió que no pagó “a nadie” los cánones de arrendamiento desde agosto 2013 hasta febrero 2014.⁵

Ahora bien, aun lo anterior, entendemos que los documentos sometidos para legitimar la disposición del asunto mediante el mecanismo adjudicativo empleado no establecen una ausencia total de asuntos litigiosos entre las partes. Así, dada la naturaleza de la controversia aquí expuesta, resolvemos que el asunto debe ser debidamente dirimido por la vía ordinaria de adjudicación. Nos explicamos.

Al entender sobre el alegato de las partes, y tras revisar los documentos que obran en el expediente, surge que la parte apelante

⁵ Véase: Anejo 1, *Primer Interrogatorio y Requerimiento de Admisiones*, pág. 111.

alegó haber realizado unas gestiones y trabajos profesionales a favor de los apelados que no se pagaron. En específico, la parte apelante aseguró, bajo juramento, que por varios meses fue contratado por la entonces administradora judicial de la Sucesión, Clara Santana Rijos, para efectuar múltiples gestiones sobre servicios públicos y profesionales en beneficio de la Sucesión, incluyendo, a su vez, el pago de la matrícula escolar de la hija de esta. A nuestro juicio, los documentos que revisamos ciertamente evidencian que resulta meritorio establecer si, en efecto, existe una deuda a favor de la parte apelante por los servicios profesionales que alega prestó a la Sucesión, por conducto de la apelada Clara Santana Rijos, y si la misma es compensable con aquella que se le reclamó por el incumplimiento contractual establecido. En consecuencia, entendemos que el asunto debe dirimirse mediante la celebración de una vista en su fondo. Por otra parte, tal cual arguye la parte apelante, del expediente de autos no surge que los apelados hicieran algún tipo de solicitud o reclamo por cobro de dinero a la parte apelante que ameritara que el foro sentenciador adjudicara al respecto.

De otro lado, sobre la desestimación decretada en cuanto a Clara Santana Rijos, dejamos sin efecto lo resuelto. El foro sentenciador erróneamente ordenó desestimar la causa de acción contra la apelada por considerar que estaba prescrita bajo el Artículo 1802 del Código Civil, *supra*, pues interpretó que la relación entre esta y la parte apelante era una extracontractual, sujeta al término prescriptivo de un (1) año. Sin embargo, según consta en la prueba que obra ante nos, la apelada participó directamente del segundo contrato de arrendamiento en controversia, al suscribir el mismo en representación de la Sucesión como administradora judicial del caudal. Por lo tanto, habiendo intervenido directamente en un contrato objeto de controversia, y toda vez que había una

relación contractual entre las partes, el término prescriptivo aplicable es de quince (15) años bajo el Artículo 1864 del Código Civil, *supra*. Por consiguiente, la acción contra la apelada no estaba prescrita, por lo que no procedía la desestimación de la causa de acción en su contra.

De igual modo, en referencia a la moción de desestimación presentada por Melvin Rivera Castro, el foro de origen erró al desestimar la causa de acción contra este. Aunque al examinar con detenimiento la demanda no encontramos ninguna alegación en su contra referente a la segunda relación contractual en controversia, pues en ese momento el apelado no tenía inherencia con el caudal hereditario del señor Ayéndez Moreno, este debe continuar en el pleito conforme su función como administrador de los bienes de la herencia. Sabido es que el administrador de los bienes debe representar al finado en todos los procedimientos comenzados por o contra el causante antes de su muerte y los que se promuevan después por o contra el caudal de la herencia. Artículo 584 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA sec. 2471.

VI

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la sentencia parcial apelada. De este modo, se devuelve el caso al tribunal de origen y se ordena la continuación de los procedimientos.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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