

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CHRISTIAN BATISTA
LAGUER, JOSÉ MIGUEL
BATISTA LAGUER,
LILLIANA MARIE
RODRÍGUEZ LAGUER y
WILLIAM RODRÍGUEZ
LAGUER, representados
por OCTAVIO BATISTA
ORTIZ,

Apelante,

v.

CONSEJO DE
TITULARES DE PASEO
DEL PUERTO, FULANO
DE TAL, ZUTANA DE
CUAL,

Apelada.

KLAN202200692

APELACIÓN
procedente del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Superior de Ponce.

Civil núm.:
PO2018CV02183.

Sobre:
nulidad de sentencia;
cobro de dinero; daños y
perjuicios.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de noviembre de 2022.

La parte apelante del título presentó su recurso el 31 de agosto de 2022. En él, solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, el 15 de julio de 2022, notificada el 18 de julio siguiente. El foro primario desestimó la demanda instada, así como la reconvencción presentada por la parte apelada, Consejo de Titulares de Paseo del Puerto. Inconforme con la disposición sumaria del caso civil, la parte apelante acude ante nos.

Evaluado el escrito de apelación y su apéndice¹, este Tribunal confirma la *Sentencia* objeto de revisión.

¹ El 2 de septiembre de 2022, emitimos una *Resolución* mediante la cual concedimos a la parte apelada un término, que vencía el 30 de septiembre de 2022, para presentar su oposición. Posteriormente, y a raíz del paso por la Isla del huracán Fiona, el 23 de septiembre de 2022, el Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió la resolución que extendió los términos que vencían en esas fechas hasta el martes, 11 de octubre de 2022. Véase, *In re: Medidas judiciales ante situación de emergencia tras el paso del huracán Fiona*, EM-2022-007. **Transcurrido en exceso el término concedido por el Tribunal Supremo, la parte apelada no compareció, por lo que resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.**

I

La génesis de este caso se remonta a la presentación de una demanda de cobro de dinero instada al amparo del procedimiento sumario de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, por concepto de las cuotas de mantenimiento y las derramas correspondientes² adeudadas por la sucesión de la señora Luisa Inés Laguer Martínez, también conocida como Luisa I. Laguer³ (señora Luisa Laguer). El apartamento ubica en el Condominio Paseo del Puerto, también conocido como Paseo Vistamar, en Ponce, Puerto Rico. Es el apartamento núm. 101 del edificio 1.

Conforme surge de la minuta de la primera vista celebrada en el caso de cobro de dinero⁴, la sucesión de doña Luisa Laguer compareció personalmente⁵. Se aclaró que la sucesión estaba compuesta por los hijos de la causante: José Miguel y Christian Batista Laguer, y Lilliana Marie y William Rodríguez Laguer. Además, la sucesión informó que el señor Octavio Batista Ortiz era el tutor y ostentaba la patria potestad de los menores José Miguel y Christian Batista Laguer⁶, aunque la custodia la ostentaba la señora Luisa Martínez Maldonado. En cuanto a William y Lilliana Marie Rodríguez Laguer⁷, se informó al tribunal que la custodia provisional había sido otorgada por un tribunal competente a la señora María Laguer.

² El caso civil lleva el alfanumérico J ACI2006-05862. Conforme surge de la demanda enmendada, la deuda ascendía a \$3,977.07; es decir, \$2,349.32, en concepto de principal; y, \$1,697.75, en concepto de intereses, computados hasta abril de 2006. Apéndice del recurso, a las págs. 23-25.

³ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 89-91. Se trata de la *Resolución* sobre declaratoria de herederos de la señora Luisa I. Laguer Martínez, emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, el **5 de septiembre de 2018**, en el caso civil núm. PO2018CV00167. La señora Luisa I. Laguer murió intestada el **4 de agosto de 2004**.

⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 21-22.

⁵ Surge de la minuta, intitulada *Acta*, que a la vista celebrada el **12 de enero de 2007**, comparecieron Luisa Martínez Maldonado, José Miguel y Christian Batista Laguer, Lilliana Rodríguez Laguer, Octavio Batista y María Laguer.

⁶ José Miguel nació el **12 de abril de 1986**; Christian, el **16 de marzo de 1987**; ambos hijos de doña Luisa Laguer y de don Octavio Batista. Apéndice del recurso, a las págs. 92-93.

⁷ William nació el **29 de mayo de 1990**; Lilliana Marie, el **24 de septiembre de 1991**; ambos hijos de doña Luisa Laguer y de don William Rodríguez. Apéndice del recurso, a las págs. 94-95.

En esa vista, el tribunal apercibió a los miembros de la sucesión presentes en sala que tenían derecho a contratar representación legal y a contestar la demanda. También, se les apercibió de que, de no comparecer, el tribunal podría dictar sentencia, sin más citarles ni oírles. Concedió al Consejo de Titulares un término de 15 días para que este enmendase la demanda e incluyera la información pertinente relacionada con los miembros de la sucesión y sus correspondientes tutores legales. Por último, el tribunal citó a la vista en su fondo para el **12 de marzo de 2007**.

La demanda enmendada fue presentada el **15 de abril de 2007**⁸; en ella, se identificaron los miembros de la sucesión, sus respectivas fechas de nacimiento y sus respectivos tutores. Además, se les apercibió de que la vista en su fondo estaba pautada para el **30 de abril de 2007**⁹.

A esa vista, la sucesión no compareció¹⁰, por lo que el tribunal concluyó que esta había sido debidamente citada y, ante su ausencia injustificada, dictaba sentencia por las cantidades adeudadas¹¹.

Surge del expediente que, entre mayo de 2007 y la presentación de la demanda de nulidad de autos el 20 de diciembre de 2020, las partes litigantes iniciaron gestiones extrajudiciales para que se lograra poner al día las cuotas de mantenimiento del apartamento¹²; particularmente, a la luz de que el Consejo, conforme a sus prerrogativas legales, había suspendido el acceso a los servicios de agua y luz del apartamento.

⁸ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 23-25.

⁹ Conforme surge del apéndice del recurso, a la pág. 154, la abogada del Consejo de Titulares solicitó la transferencia de la vista en su fondo. No obstante, surge de esa minuta, intitulada *Acta*, **que los miembros de la sucesión sí estuvieron presentes en sala y fueron apercibidos de que la vista en su fondo quedaba señalada para el 30 de abril de 2007**.

¹⁰ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 158-159; que constituye la minuta de la vista en su fondo celebrada el 30 de abril de 2007.

¹¹ La *Sentencia* fue dictada el **17 de mayo de 2007**, notificada el 21 de mayo siguiente. Apéndice del recurso, a las págs. 146-151.

¹² En adelante, al referirnos a las cuotas de mantenimiento, debe entenderse que esta frase incluye derramas, pólizas de seguro y cualquier otro gasto al que está obligado el titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal.

El 16 de noviembre de 2010, el señor Octavio Batista envió una carta al Consejo del condominio en representación de sus dos hijos mayores de edad, José Miguel y Christian Batista Laguer. Los restantes dos sucesores menores de edad, Lilliana Rodríguez Laguer y William Rodríguez Laguer, fueron representados en la carta por su tía materna y custodia señora María Laguer Martínez. En dicha misiva, el señor Octavio Batista solicitó ser considerado como un intermediario, con el fin de negociar en torno a la deuda de las cuotas de mantenimiento del apartamento. A esos efectos, propuso que se alquilara el apartamento y que el producto de la renta fuera abonado mensualmente a la deuda de las cuotas de mantenimiento¹³.

El 11 de junio de 2012, el Consejo envió una carta al señor Octavio Batista. En ella, indicó que el apartamento se había alquilado el 2 de marzo de 2012. También, expresó que había tenido que reparar el apartamento y conseguir unas certificaciones para hacerlo habitable. El Consejo especificó que los gastos incurridos habían sido cobrados de la renta del primer mes, y la diferencia se había añadido a la deuda pendiente de las cuotas de mantenimiento¹⁴.

Posteriormente, el 17 de julio de 2012, el señor Octavio Batista suscribió otra carta, en la cual alegó ostentar autorización para todo lo relacionado al apartamento, debido a que sus hijos se encontraban fuera de Puerto Rico¹⁵.

El 16 de diciembre de 2013, el licenciado Francisco Toro González (licenciado Toro González) envió una misiva al Consejo en representación de la sucesión Laguer. Adujo que había sido contratado como representante legal de la sucesión con relación a la factura por las cuotas de mantenimiento adeudadas y la administración del apartamento. Solicitó

¹³ Apéndice del recurso, a la pág. 116. A esa fecha, José Miguel tenía 24 años; Christian tenía 23; William tenía 20; y, Lilliana tenía 19.

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 129. A esa fecha, José Miguel tenía 26 años; Christian tenía 25; William tenía 22; y, Lilliana tenía 20.

¹⁵ *Íd.*, a la pág. 117. En la carta, el señor Octavio Batista mencionó que incluía una copia sobre la autorización y lo que solicitaba, pero la misma no consta en el expediente ante nos. Explicó haber hablado con una representante del Consejo, la señora Ana Hilda Serrano, con el fin de eliminar los intereses legales mensuales del apartamento. A esa fecha, José Miguel tenía 26 años; Christian tenía 25; William tenía 22; y, Lilliana tenía 20.

que le fueran producidos los documentos que evidenciaban el origen de la deuda por concepto de las cuotas de mantenimiento y, si existía, el contrato de arrendamiento del apartamento¹⁶.

El 27 de enero de 2014, el Consejo envió una carta al licenciado Toro González en la cual manifestó que la sucesión Laguer no había hecho pago alguno del seguro comunal desde el 2007. También, indicó que el apartamento se encontraba ocupado y ya había otra persona interesada en alquilarlo. El Consejo requirió la aprobación de la sucesión Laguer para el alquiler, advirtiendo que, de no estar de acuerdo, procedería a interrumpir los servicios esenciales del apartamento¹⁷.

Luego, el 9 de julio de 2014, el licenciado Toro González suscribió otra misiva dirigida al Consejo, en la que acreditó que la misma constituía una autorización de la sucesión Laguer para que el señor Octavio Batista la representara en la firma de cualquier documento relacionado con el arrendamiento del apartamento¹⁸.

El 3 de septiembre de 2014, el señor Octavio Batista suscribió un contrato de arrendamiento en representación de la sucesión Laguer¹⁹. En el mismo, se consignó que los pagos de la renta se harían “a nombre de la Asociación de Condómines [sic] Paseo del Puerto en la oficina de administración, serán entregados a estos [sic], quienes acreditarán mensualmente dicha suma al balance de cuotas de mantenimiento”.²⁰

El 28 de febrero de 2018, el Consejo envió una carta al señor Octavio Batista en la cual le comunicó que el plan de pago de las cuotas de mantenimiento del apartamento se había satisfecho en su totalidad²¹.

¹⁶ Apéndice del recurso, a la pág. 123. A esa fecha, José Miguel tenía 27 años; Christian tenía 26; William tenía 23; y, Lilliana tenía 22. **Así pues, al 16 de diciembre de 2013, todos los herederos de la sucesión Laguer ya habían advenido a la mayoría de edad.**

¹⁷ *Íd.*, a la pág. 124.

¹⁸ *Íd.*, a la pág. 128.

¹⁹ *Íd.*, a las págs. 118-122.

²⁰ *Íd.*, a la pág. 119.

²¹ *Íd.*, a la pág. 66. A esa fecha, José Miguel tenía 31 años; Christian tenía 30; William tenía 27; y, Lilliana tenía 26.

El **26 de noviembre de 2018**, el Consejo volvió a comunicarse con el señor Octavio Batista; esta vez, con el fin de entregarle las llaves y hacer constar por escrito el fin del plan de pago de la deuda de las cuotas de mantenimiento²².

El **20 de diciembre de 2018**, la sucesión Laguer²³ presentó una *Demanda* sobre nulidad de sentencia, cobro de dinero, y daños y perjuicios contra el Consejo, y otros. En ella, alegó que, con posterioridad a a la *Sentencia* dictada en el caso de cobro de dinero, civil núm. J ACI200605862, el Consejo había cobrado ilegalmente los cánones de arrendamiento del apartamento, desde julio 2007 hasta mayo 2018. La sucesión Laguer sostuvo que la *Sentencia* del caso J ACI200605862 era nula, pues no había establecido quiénes eran los herederos, estos no fueron traídos al pleito y tres de ellos eran menores de edad, quienes no habían estado debidamente representados en el pleito sumario. Reclamó, entre otras cosas, la cantidad de \$50,000.00 para cada uno de sus integrantes, por concepto de los presuntos daños y perjuicios sufridos al ser privados de sus derechos propietarios.

El 29 de marzo de 2019, el Consejo presentó su *Contestación a Demanda* y negó las alegaciones en su contra. Adujo que el cobro del alquiler del apartamento fue ideado y autorizado por el señor Octavio Batista, como supuesto representante de los miembros de la sucesión Laguer. También, incoó una *Reconvención* en la cual planteó que el señor Octavio Batista había causado daños al Consejo y a la Junta de Directores del condominio al hacerse pasar por representante autorizado de la sucesión Laguer.

Tras varios incidentes procesales, el 15 de julio de 2022, notificada el 18 de julio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una

²² Apéndice del recurso, a la pág. 67. A esa fecha, José Miguel tenía 32 años; Christian tenía 31; William tenía 28; y, Lilliana tenía 27.

²³ Nótese que, cual surge de la demanda y de los escritos posteriores, inclusive del título de este recurso de apelación, los miembros de la sucesión Laguer, todos mayores de edad, comparecen “representados por Octavio Batista Ortiz”. **No obstante, no surge del expediente que los miembros de la sucesión hubieran otorgado poder o mandato escrito alguno a favor del señor Octavio Batista.**

Sentencia. Mediante el referido dictamen, desestimó todas las causas de acción presentadas por la sucesión Laguer. El foro primario consignó, entre otras cosas, que la *Sentencia* del caso J ACI200605862 era válida, pues los entonces menores de edad estuvieron representados por su padre, el señor Octavio Batista, y por la señora María Laguer, su tía materna y tutora legal. Del mismo modo, dispuso que, a la fecha en que se presentó la *Demanda* el 20 de diciembre de 2018, todos los componentes de la sucesión Laguer eran mayores de edad desde hacía 6 años, sin embargo, nunca habían realizado gestión alguna en torno a la presunta nulidad de la *Sentencia* del caso J ACI200605862. El Tribunal de Primera Instancia resolvió que la sucesión Laguer reconoció la existencia de la deuda de las cuotas de mantenimiento, pues había autorizado que se otorgara un contrato de arrendamiento mediante una carta suscrita por su entonces representación legal. Concluyó que cualquier reclamación por daños y perjuicios que emanara de la *Sentencia* del caso J ACI200605862 estaba fatalmente prescrita.

En cuanto a la *Reconvención*, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que la misma no constituía el mecanismo adecuado para hacer un reclamo contra el señor Octavio Batista Ortiz. Este había comparecido en el pleito solo como representante de los miembros de la sucesión Laguer, por lo tanto, no era parte en el presente caso. Así pues, el foro primario también desestimó la *Reconvención*.

Insatisfecha con tal determinación, el 1 de agosto de 2022, la sucesión Laguer presentó una *Moción de Reconsideración*. No obstante, el 9 de agosto de 2022, notificada el 10 de agosto de 2022, el foro primario declaró sin lugar dicha solicitud de reconsideración.

Inconforme aún, el 31 de agosto de 2022, la sucesión Laguer presentó ante nos esta apelación y señaló la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no declarar nula la *Sentencia* en el caso JACI2006-05862 que dio Ha Lugar a la ejecución y pago de la referida *Sentencia* que era nula por falta de notificación y falta de jurisdicción del Tribunal sentenciador.

Evaluados los argumentos de la sucesión Laguer, y sin el beneficio de la comparecencia del Consejo, resolvemos.

II

A

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, establece:

Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:

.

(d) nulidad de sentencia;

.

La moción se presentará dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden o haberse llevado a cabo el procedimiento [...]. Esta regla no limita el poder del tribunal para:

(1) Conocer de un pleito independiente con el propósito de relevar a una parte de una sentencia, una orden o un procedimiento;

.

Esta regla “provee un mecanismo procesal post sentencia para impedir que tecnicismos y sofisticaciones frustren los fines de la justicia e incorpora la facultad de los tribunales para dejar sin efecto alguna sentencia u orden suya por causa justificada”. *De Jesús v. González*, 170 DPR 499, 513 (2007). Si bien una moción al amparo de la Regla 49.2 debe presentarse dentro de 6 meses de haberse registrado la sentencia, el tribunal se encuentra facultado para conocer de un pleito independiente con el propósito de relevar a una parte de una sentencia, orden o procedimiento, o conceder un remedio a una parte que no hubiese sido emplazada y sobre la cual no se adquirió jurisdicción, independientemente del hecho de que la solicitud a tales efectos se haga con posterioridad a haber expirado el plazo de 6 meses. *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 544 (2010) (citas omitidas); *Banco Santander v. Fajardo Farms Corp.*, 141 DPR 237, 244 (1996). Esto es así, pues las sentencias nulas

son jurídicamente inexistentes. *Figuroa v. Banco de San Juan*, 108 DPR 680, 689 (1979).

B

El concepto procesal de la Regla 60 tuvo su origen en las cortes especializadas en reclamaciones pequeñas, que comenzaron en Massachusetts y California, y que existen actualmente en los diferentes sistemas judiciales estatales de los Estados Unidos. Su propósito original era simplificar los procedimientos en causas de menor cuantía para así facilitar el acceso al proceso judicial del litigante pobre. *Asoc. Res. Colinas Metro. v. SLG*, 156 DPR 88, 96-97 (2002); *Pérez Colón v. Cooperativa de Cafeteros*, 103 DPR 555, 558-559 (1975). Inclusive, aun luego de varias enmiendas, el propósito primordial de la Regla 60 no ha sufrido cambio sustancial. Ella existe para “agilizar y simplificar los procedimientos en acciones de reclamaciones de cuantías pequeñas, para así lograr la facilitación del acceso a los tribunales y una justicia más rápida, justa y económica en este tipo de reclamación.” *Asoc. Res. Colinas Metro*, 156 DPR, a la pág. 97.

C

Según la Regla 45.2 de Procedimiento Civil de 1979, aplicable a la *Sentencia* del caso J ACI20060586, podrá dictarse sentencia en rebeldía cuando la reclamación de la parte demandante contra una parte demandada sea por una suma líquida o una suma que pueda liquidarse mediante cómputo. A solicitud de la parte demandante, y luego de la presentación de una declaración jurada, el secretario o la secretaria del tribunal dictará sentencia por dicha cantidad y las costas contra la parte demandada cuando esta haya sido declarada en rebeldía, siempre que no se trate de un menor o una persona incapacitada. En todos los demás casos, una parte con derecho a una sentencia en rebeldía la solicitará del tribunal. Cuando la parte contra quien se solicita sentencia en rebeldía haya comparecido en el pleito, se le notificará del señalamiento de cualquier vista en rebeldía que se celebre.

Sin embargo, no se dictará sentencia en rebeldía contra un menor o una persona incapacitada, **a menos que se encuentre representado por el padre, la madre, un tutor, un defensor judicial u otro representante que haya comparecido en el pleito.** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que “bajo el procedimiento imperante en la actualidad, por requerirlo expresamente las Reglas, el tribunal no podría dictar sentencia sin la comparecencia del representante del menor o incapacitado”. *Fernández v. Tribunal*, 89 DPR 754 (1964).

D

La Regla 15.2 de Procedimiento Civil de 1979, aplicable a la *Sentencia* del caso J ACI20060586, disponía:

Un menor deberá comparecer por medio de su padre o madre con patria potestad o, en su defecto, por medio de su tutor general [...]. [E]l tribunal podrá nombrarle un defensor judicial a cualquier menor o persona incapacitada judicialmente siempre que lo juzgue conveniente o estuviere dispuesto por ley.

Por su parte, el Art. 160 del Código Civil de 1930, también aplicable al caso de autos, establecía que, cuando en algún asunto ambos padres o alguno de ellos tuviera un interés opuesto al de sus hijos no emancipados, el tribunal nombraría a estos últimos un defensor que los representase en el juicio y fuera de él.

El Tribunal de Primera Instancia, a petición de cualquiera de los padres, del mismo menor, del fiscal o de cualquier persona capaz de comparecer en juicio, conferiría el nombramiento de defensor al pariente del menor a quien en su caso correspondería la tutela legítima y, a falta de este, a otro pariente o a un extraño.

El defensor judicial es un tutor especial nombrado [por el tribunal] para que represente a un incapacitado o a un menor en un pleito en específico. Dicho nombramiento procede en virtud del poder de *parens patriae* que ostenta el Estado y que tiene como único y principal objetivo asegurar el bienestar de los menores e incapacitados.

Crespo v. Cintrón, 159 DPR 290, 300 (2003).

III

En la presente causa, la sucesión Laguer aduce que el Tribunal de Primera Instancia incidió al no declarar la nulidad de la *Sentencia* del caso J ACI200405862, por falta de notificación y jurisdicción. Apunta que no surge ningún documento, emplazamiento, citación o notificación a los miembros de la sucesión Laguer de la *Demanda Segunda Enmienda*, según fuese ordenado por el tribunal en aquel entonces.

Luego de revisar minuciosamente el expediente que nos ocupa, no cabe duda de que la *Sentencia* del caso J ACI200605862 no es nula y, por el contrario, resulta válida en derecho y ejecutable.

En primer lugar, auscultamos si, en aquel momento, resultaba indispensable designar a un defensor judicial, para proteger los intereses de los entonces menores de edad.

Cual surge de los autos, los menores de edad comparecieron en el pleito de cobro de dinero por conducto de sus representantes. José Miguel y Christian fueron representados por su padre con patria potestad, el señor Octavio Batista Ortiz; mientras que William y Lilliana, lo fueron por la señora María Laguer Martínez, quien ostentaba su custodia legal. De la *Resolución* sobre declaratoria de herederos²⁴ se desprende que los únicos herederos de la señora Luisa Laguer eran José Miguel y Christian Batista Laguer, y William y Lilliana Rodríguez Laguer. Por lo tanto, ninguno de los parientes que representaron a los miembros de la sucesión Laguer tenía un interés opuesto a estos en cuanto a la herencia o la deuda de las cuotas de mantenimiento.

Segundo, la falta de notificación de la *Demanda Segunda Enmienda* ordenada por el Tribunal de Primera Instancia en la vista del 12 de enero de 2007, fue subsanada cuando la misma fue admitida más adelante en la vista del 30 de abril de 2007, a la cual no compareció la sucesión Laguer, a pesar de haber sido apercibida de su celebración y de las consecuencias de no hacerlo. Además, no surge de las minutas de las vistas posteriores al

²⁴ Apéndice del recurso, a las págs. 89-90.

12 de enero de 2007, que la sucesión Laguer hubiera interpuesto defensa alguna en cuanto a la falta de jurisdicción como consecuencia de la falta de notificación de la *Demanda Segunda Enmienda*. Aún más, la notificación mediante emplazamiento de la *Demanda Segunda Enmienda* no era imprescindible por tratarse de un procedimiento sumario al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil²⁵.

Tercero, concluimos que un examen minucioso tanto de la carta del licenciado Toro González del 9 de julio de 2014, como del contrato de arrendamiento suscrito por el señor Octavio Batista Ortiz el 3 de septiembre de 2014, demuestra que la sucesión Laguer ratificó la existencia de la deuda de las cuotas de mantenimiento. **En las fechas en que la carta y el contrato de arrendamiento fueron suscritos, todos los componentes de la sucesión Laguer habían advenido a la mayoría de edad.** Por un lado, la carta del licenciado Toro González constituía una autorización para delegar en el señor Octavio Batista la responsabilidad de representar a la sucesión Laguer en todo documento relacionado con el arrendamiento del apartamento. Por otro, el contrato de arrendamiento detalló que el propósito del arrendamiento era abonar a la deuda de las cuotas de mantenimiento:

Los pagos de la renta se harán a nombre de la Asociación de Condómines [sic] Paseo del Puerto en la oficina de administración, serán entregados a estos, **quienes acreditarán mensualmente dicha suma al balance de cuotas de mantenimiento**²⁶.

Cuarto, la causa de acción por daños y perjuicios interpuesta por la sucesión Laguer está prescrita. No cabe duda de que, al momento de la presentación de la *Demanda* incoada por la sucesión Laguer el 20 de diciembre de 2018, todos sus integrantes eran mayores de edad y lo habían sido hacía ya mucho tiempo (i.e., desde el 2012)²⁷. Por tanto, el foro

²⁵ La Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1979, aplicable al caso J ACI200605862, no requería la notificación de la demanda por medio de un emplazamiento. En su parte pertinente, disponía: “El secretario inmediatamente notificará al demandado por correo, telégrafo o cualquier otro medio de comunicación por escrito.”

²⁶ Apéndice del recurso, a la pág. 119. (Énfasis nuestro).

²⁷ El Art. 1802 del Código de Civil de 1930 dictaba:

El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado. La imprudencia

primario no erró al concluir que la acción de daños y perjuicios estaba prescrita.

Quinto, y último, confirmamos la desestimación sumaria de la *Reconvención* instada por el Consejo el 29 de marzo de 2019²⁸. El señor Octavio Batista compareció meramente como representante de la sucesión Laguer, por lo que no era parte litigante en el pleito. Por tanto, el mecanismo procesal adecuado era la presentación de una demanda contra tercero y no el de una reconvención.

A la luz de lo antes expuesto, concluimos que la *Sentencia* del caso J ACI200605862 no adolece de nulidad. Así las cosas, confirmamos la *Sentencia* del 15 de julio de 2022, apelada por la sucesión Laguer.²⁹ El error imputado no se cometió.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* apelada dictada el 15 de julio de 2022, notificada el 18 de julio de 2022.

Notifíquese.

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

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

concurrente del perjudicado no exime de responsabilidad, pero conlleva la reducción de la indemnización.

31 LPRA sec. 5141.

Asimismo, el Art. 1868 del mismo cuerpo de leyes establecía que la acción para exigir responsabilidad civil por las obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que se trata en el Art. 1802 prescriben por el transcurso de **1 año** desde que lo supo el agraviado. 31 LPRA sec. 5298.

²⁸ Apéndice del recurso, a la pág. 35.

²⁹ *Íd.*, a las págs. 1-16.