

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VI

REMEDY VENTURES
FUND I LLC Y OTROS

Demandante-Apelantes

v.

ELDA RAMOS PIÑOT Y
OTROS

Demandados-Apelados

KLAN202100339

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Arecibo

Caso Núm.
AR2019CV01290

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato,
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la juez Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2021.

Comparece Remedy Ventures Fund I, LLC y otros (Remedy Ventures o parte apelante) mediante el recurso de apelación, en aras de que revisemos una Sentencia Sumaria dictada el 5 de mayo de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo. En virtud de esta, se declaró Con Lugar una *Solicitud de Sentencia Sumaria* interpuesta por los señores Elda Ramos Piñot, María Magdalena Meléndez Ramos, Juan Ramón Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos (los apelados) y se declaró Sin Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* instada por la apelante. De modo que, la demanda sobre incumplimiento contractual y sentencia declaratoria presentada por Remedy Ventures en el caso de título, quedó desestimada.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2021_____

Los apelados, por su parte, han presentado su postura a través del *Alegato de la Parte Apelada*, en el que abogan por la corrección de la sentencia recurrida.

Tras el análisis de las comparecencias de las partes, por los fundamentos que exponemos a continuación, determinamos confirmar la sentencia apelada.

I.

El 12 de julio de 2019, Remedy Ventures presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, la demanda cuya adjudicación nos ocupa. Según surge de la demanda, Remedy Ventures alegó que los apelados habían incumplido con los términos de ciertos contratos de compraventa que estos habían otorgado con ella, respecto a unos bienes inmuebles ubicados en el municipio de Manatí. Remedy Ventures reclamó que se ordenara a los allí demandados al cumplimiento específico de sus obligaciones y se impusiera como compensación una suma de dinero por aquellos daños y perjuicios que procedieran.

En su demanda, incluyó como codemandados a la señora Natasha Guardiola, el señor Louis Dipiro y la sociedad de gananciales compuesta por ambos (matrimonio Dipiro-Guardiola), bajo el fundamento de que estos se habían negado a venderle su parcela, por razón de un derecho de tanteo improcedente, cuyo titular es la también codemandada señora Marta Meléndez Ramos, sobre lo que solicitó se dictase una sentencia declaratoria. El 8 de agosto de 2019, Remedy Ventures presentó una primera demanda enmendada, esencialmente abundando en mayor detalle sobre los hechos alegados y las causas de acción reclamadas.¹

¹Más adelante se presentó una segunda enmienda para incluir como demandante a Remedy Ventures Puerto Rico Fund II, LLC.

El 17 de septiembre de 2019, el matrimonio Dipiro-Guardiola presentó su contestación a la demanda, en la cual alegaron afirmativamente que el tribunal debía adjudicar la validez del derecho de tanteo, como condición para que estos procedieran a vender su parcela.

Por su parte, el 12 de octubre de 2019 los aquí apelados contestaron la demanda, alegando que no existía un contrato entre las partes y levantaron defensas afirmativas. En síntesis, alegaron que estos habían rechazado la oferta inicial de compra de Remedy Ventures y que, posteriormente, Remedy Ventures rechazó la contraoferta que los apelados le cursaron.

Tras diversos trámites procesales, el 10 de marzo de 2020 ambas partes presentaron sendas mociones de sentencia sumaria, a las que anejaron documentos complementarios. Respecto a estas mociones dispositivas, ambas partes presentaron escritos en Oposición. Posteriormente, el tribunal citó a las partes a una vista argumentativa en donde expusieron sus respectivas posturas, las cuales, sucintamente, son las siguientes:

En apoyo a su Moción de Sentencia Sumaria, la parte apelante arguye que la comunicación de 3 de enero de 2019 no tuvo el efecto de rechazar la contraoferta y, aduce que, por tanto, su comunicación del 28 de enero de 2019 tuvo el efecto de concretar el contrato, toda vez que a su juicio la contraoferta seguía vigente. En la alternativa, sugiere que, de haber caducado la contraoferta de 29 de diciembre de 2018, entonces su aceptación de 28 de enero de 2019 constituyó una nueva oferta, que fue aceptada mediante el correo del señor Obdulio Meléndez Ramos al señor Matthew Wiggins (señor Wiggins) el 29 de enero. En defecto de todo lo anterior, reclama que los apelados incurrieron en *culpa in contrahendo*, al hacerle representaciones de

las cuales derivó una confianza razonable y por haberle causado daños, pues como consecuencia del retiro de las negociaciones se frustró el proyecto que se proponía desarrollar.

Por su parte, los apelados sostienen que la comunicación de 3 de enero de 2019, al reiterar la oferta de 17 de diciembre de 2019, tuvo el efecto de rechazar la contraoferta hecha por la familia Meléndez Ramos el 29 de diciembre de 2018 y provocó la caducidad del término responsivo que se le había otorgado al señor Wiggins. Por tanto, arguyen que para la fecha de 28 de enero el señor Wiggins no tenía una oferta que aceptar. Manifiestan que en las comunicaciones entre el 28-30 de enero de 2019 nunca se estableció el consentimiento de los vendedores toda vez que la reunión con el señor Wiggins nunca se dio. Resaltan, además, que el señor Obdulio Meléndez Ramos no tenía autoridad para consentir a nombre de su familia. Por último, indican que varios titulares no estaban dispuestos a vender y que en los meses posteriores la actitud de las partes es demostrativa de que no se perfeccionó la compraventa.

Por último, el matrimonio Dipiro-Guardiola, quienes no recurrieron a este foro, hicieron constar ante el foro recurrido que aguardarían la determinación del Tribunal de Primera Instancia para poder determinar a quién debían venderle la propiedad. Respecto a esto, la parte apelante señala que, al nunca haberse inscrito el tanteo en el Registro de la Propiedad, el mismo no le era oponible y cualquier intento en contrario resultaría en una interferencia contractual. Por su parte, los apelados sostienen que el derecho de tanteo fue válidamente ejercido entre las partes para las cuales ese derecho era oponible.

Tras quedar sometidas las respectivas solicitudes, finalmente, el 5 de mayo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia

emitió su dictamen, acogiendo los argumentos de los apelados y desestimando la demanda incoada por Remedy Ventures. Al emitir su Sentencia Sumaria, el foro primario consignó las siguientes Determinaciones de Hechos Esenciales y Pertinentes que estimó como probados:

1. El 17 de diciembre de 2018, notificada el 20 de diciembre de 2018, "*Remedy Ventures Puerto Rico Fund II owned by Matthew Wiggings*" cursó a los miembros de la Familia Ramos-Meléndez una oferta para comprar en forma alzada ocho (8) predios, sitios en la playa conocida como Poza de las Mujeres en el Municipio de Manatí. Los miembros de la familia y sus respectivos predios se detallaron de la siguiente manera:
 - a. Juan Ramón Meléndez Ramos - Parcela 1
 - b. María Margarita Meléndez Ramos - Parcela 2
 - c. Obdulio Meléndez Ramos - Parcela 3
 - d. Natasha María Guardiola Meléndez, Louis Dipiro y sociedad legal de gananciales- Parcela 4
 - e. Elda Ramos Piñot - Parcela 5
 - f. Elda Meléndez Ramos - Parcela 6
 - g. María Magdalena Meléndez Ramos - Parcela 7
 - h. Elda Ramos Piñot - Remanente

Precio Alzado: \$925,000.00, depósito de \$10,000 en cuenta de plica (escrow) antes del 5 de enero de 2019 y saldo al momento del cierre

Vigencia: Hasta el 25 de diciembre de 2018

Fecha de Cierre: No más tardar el 25 de enero de 2019

Condición Esencial: Fecha de cierre y que todos los miembros de la familia acepten:

"Time is of the essence in this Offer and the offer must be accepted by all necessary members of the Meléndez - Ramos Family to be deemed valid".

Véase: "Solicitud de sentencia sumaria", V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, "Oposición a 'Solicitud de sentencia sumaria' presentada por los codemandados Elda Ramos Piñot; Juan Ramón Meléndez Ramos; María Magdalena Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos", IV. Discusión de la 'Relación de hechos esenciales y pertinentes...' sobre los cuales los codemandados alegan no existe controversia".

2. El 29 de diciembre de 2018, todos los miembros de la Familia Ramos-Meléndez cursaron conjuntamente a “*Matthew Wiggins, Remedy Ventures PR Fund II*”, una oferta de venta en relación a los ocho (8) predios. No está en controversia que al enviar dicha oferta todos los miembros de la Familia Ramos-Meléndez autorizaron su contenido.

Resumen del contenido de la oferta:

Precio alzado: \$1,100,000.00, pagaderos en siete cheques de gerente, “*The seven owners Will decide the specific amount of the total purchase price to be assigned to each parcel*”.

Fecha de Cierre: No más tardar el 31 de enero de 2019

Condición esencial: Las parcelas se venderán tal cual (“*as is*”) y con la cabida física que muestren, independientemente de la cabida registral.

Id.

3. Mediante el escrito de contraoferta, manifestaron que habían recibido la Oferta hecha por *Remedy Ventures*; que los dueños de las ocho parcelas habían evaluado la oferta y que el precio total que aceptarían sería por la suma de \$1,100,000.00. Véase: “*Moción de sentencia sumaria*”, V. *Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial*; y, “*Oposición a la Solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante*”, VI. *Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial*.
4. En esa contraoferta, todos los titulares de las parcelas designaron a Obdulio Meléndez Ramos como la persona que iba a estar facilitando las comunicaciones con *Remedy Ventures*, es decir, como un portavoz de los titulares. Así lo reconoce Obdulio Meléndez en su deposición al explicar que fue elegido por sus hermanos para transmitir la información a *Remedy Ventures*. De esta forma, esa designación consistía en que él iba a recoger el consenso de todos, después de haberlo discutido, bien por reuniones o por teléfono, para luego transmitirlo al comprador, *Remedy Ventures*, a través de Carlos Guardiola, quien así, fungiría como facilitador de las comunicaciones. Luego de haber sido designado como portavoz, ninguno de sus hermanos dejó sin efecto tal designación. *Id.*
5. Ante el prospecto comprador, Obdulio Meléndez no representaba a los prospectos vendedores ni tenía facultad para enajenar a nombre de éstos. Véase: “*Solicitud de sentencia sumaria*”, V. *Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial*; y, “*Oposición a ‘Solicitud de sentencia sumaria’ presentada por los codemandados Elda Ramos Piñot; Juan Ramón Meléndez Ramos; María Magdalena Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos*”, IV. *Discusión de la ‘Relación de hechos esenciales y pertinentes...’ sobre los cuales los codemandados alegan no existe controversia*”.

6. El 3 de enero de 2019, el representante de *Remedy* remitió una contraoferta. El señor Wiggins expuso que su oferta de \$925,000 era en consideración a un cierre rápido, adquiriendo la propiedad “as-is”, sin evaluar los costos potenciales relacionados a los daños ocasionados por el Huracán María. Asimismo, expuso:

“If you like to close by January 31st, 2019, my offer still stands at \$925,000”.

Además, el señor Wiggins formula dos nuevas ofertas, adicionales a su oferta previa de \$925,000:

“I would like to present two additional offers beyond my original offer which still stands as Option 1”.

Id. Asimismo, véase, Exhibit 6, “Solicitud de sentencia sumaria”.

7. El 4 de enero de 2019 se celebró una reunión entre titulares-familiares para discutir la comunicación de 3 de enero de 2019 del señor Wiggins donde no participaron todos los titulares. Consecuentemente, al acuerdo tomado en la reunión fue buscar opciones a fin de volver donde el prospecto comprador. Véase: *“Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial.*

8. El 8 de enero de 2019, María Margarita Meléndez Ramos envió un mensaje de texto en el cual se expresa que:

“Tienes toda la razón cuando dices que puede haber otra oferta mejor. Si la hay presentarla con premura. Si eres tú quien compra nuestras casas, pues no puede haber nadie mejor. Nadie está casado con el negocio presentado por Wiggins”.

Para ella, era importante contestar la contraoferta del 3 de enero de 2019, a fines de mantener el negocio vivo para beneficio específicamente de los jubilados.

Véase: “Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, Exhibits 8 y 10 (a) (b).

9. El 8 de enero de 2019, a las 9:35 a.m., Elda Monserrate Meléndez Ramos envió el siguiente mensaje de texto:

“Buenos días! Después de pensarlo mucho y dada tu oferta (Magui) de comprar mi casa, te la vendo al mismo precio. Cheque de \$105,000 cash para el 30 de enero”.

Véase: “Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, Exhibit 11(a).

10. De la contraoferta del 3 de enero de 2019, Obdulio Meléndez Ramos vio que todavía no había un acuerdo en cuanto al precio final de modo que entendió que la contraoferta del 29 de diciembre de 2018 se encontraba vigente. Véase:

“Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, Exhibit 12.

11. El 28 de enero de 2019, a las 12:32 a.m., Matthew Wiggins cursó comunicación a Obdulio Meléndez Ramos en la que aceptaba la oferta de \$1,100,000 hecha por los Meléndez-Ramos el 29 de diciembre. Véase: “*Solicitud de sentencia sumaria*”, V. *Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial*; y, “*Oposición a ‘Solicitud de sentencia sumaria’ presentada por los codemandados Elda Ramos Piñot; Juan Ramón Meléndez Ramos; María Magdalena Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos*”, IV. *Discusión de la ‘Relación de hechos esenciales y pertinentes...’ sobre los cuales los codemandados alegan no existe controversia*”.
12. Ese mismo día, María Margarita Meléndez Ramos se reunió con María Magdalena Meléndez Ramos para discutir la anterior comunicación. María Magdalena le indicó que lo iba a pensar, de modo tal, que María Margarita la percibió ambivalente en torno a si iba a vender. *Id.*
13. Ese día, María Margarita Meléndez Ramos le indicó a Obdulio Meléndez Ramos que María Magdalena iba a vender su propiedad. Véase: “*Solicitud de sentencia sumaria*”, V. *Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial*, Exhibit 17 (a) (b) (c).
14. El 29 de enero de 2019, a las 10:52 a.m., María Margarita Meléndez Ramos le envió el siguiente mensaje de texto a María Magdalena Meléndez Ramos:

“Hola Maggie, buen día! Me acaba de llamar Yuyo que habló con Joe y este le dijo “que le diera pa’lante al negocio”. Faltas tú. Que el Espíritu de ilumine.”

Véase: “Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, Exhibit 16 (a).
15. Con la información provista por María Margarita el 28 de enero, el 29 de enero de 2019, a las 6:31 p.m., Obdulio Meléndez Ramos envió un correo electrónico coordinando una reunión para discutir la compraventa. A esos fines:

“We are ready to meet tomorrow to discuss the sale of our property in Manatí.

I would prefer it to be early afternoon, but please let us know where and at what time is convenient for you.

Looking forward to meeting with you tomorrow.”

Véase: “Moción de sentencia sumaria”, V. Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, “Oposición a la Solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante”, VI. Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial. Véase también, Anejo 7, “Moción de sentencia sumaria”; y Exhibit 19, “Solicitud de Sentencia Sumaria”; y Exhibit 18, “Solicitud de sentencia sumaria”.
16. No obstante, ese mismo día, a las 7:04 p.m., María Magdalena Meléndez Ramos envió el siguiente mensaje de texto:

“Hola estoy llegando del laboratorio ahora. Con dolor en el alma, luego de una noche entera de pesadillas, no quiero ser la piedra disidente tendré que aceptar la voluntad de ustedes. Pero quiero dejar claro 3 cosas;

1) No estoy legalmente obligada como tú y Yuyo me quisieron hacer ver, porque esa oferta que yo firmé ellos la denegaron, en la carta q escribieron y trajeron 2 nuevas ofertas con escrow acct. Lo cual deja sin efecto la carta original firmada por mí. Al ver q no contestamos, sabiendo ellos q es un precio ridículo entonces mandan esta NUEVA oferta !! obviando la contestación a nuestra contra oferta.

2) Me sostengo en que ellos tienen que pagar los gastos legales y nosotros solo sellos y copia de la escritura.

3) Yo necesito dos semanas para sacar todas mis pertenencias de allí antes de firmar nada. Tengo personal de vacaciones y tengo que buscar un empleado para que haga el trabajo.

Espero estén satisfechos. Maggie.”

Véase: “Moción de sentencia sumaria”, Anejo 6.

17. El mismo día, 29 de enero de 2019, a las 8:12 p.m., el señor Wiggins le contestó el correo electrónico, expresando:

“I also look forward to discussing the sale with you tomorrow at Vanderbilt hotel.”

Véase: “Moción de sentencia sumaria”, V. Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, “Oposición a la Solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante”, VI. Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial. Véase también, Anejo 7, “Moción de sentencia sumaria”; y Exhibit 19, “Solicitud de Sentencia Sumaria”.

18. En la mañana del 30 de enero de 2019, no existía concurso de voluntades y consentimiento unánime de todos los titulares. Asimismo, esa mañana María Magdalena instruyó a María Margarita a que se detuviera toda gestión. A pesar de ello, María Margarita no lo hizo y declaró que no recuerda cuál fue el mensaje que transmitió a su hijo Carlos Guardiola Meléndez, socio del prospecto comprador. Véase: “Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, “Oposición a ‘Solicitud de sentencia sumaria’ presentada por los codemandados Elda Ramos Piñot; Juan Ramón Meléndez Ramos; María Magdalena Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos”, IV. Discusión de la ‘Relación de hechos esenciales y pertinentes...’ sobre los cuales los codemandados alegan no existe controversia”. Véase, además, Exhibits 22(a), 22(b), 22(c), 22(d) y 22(e).
19. La reunión del 30 de enero de 2019, no se celebró. Id.
20. El 9 de febrero de 2019, Obdulio Meléndez Ramos remitió un correo electrónico a Wiggins en el cual expresó:

“Over the past few weeks our family has held several meetings in an effort to finalize the selling of our property at Poza de las Mujeres in Manatí. In spite of our best efforts, I must inform you that several of the owns have decided not to proceed with the selling of the property at this time.”

Id. Véase igualmente, Anejo 8, “Moción de sentencia sumaria”.

21. A partir del 9 de febrero de 2019 fue el criterio de Obdulio Meléndez Ramos, como abogado, que el prospecto comprador desistió de su interés de adquirir los predios porque éste interesaba la totalidad de las fincas y no todos los titulares interesaban vender, así como que desde febrero hasta junio no hizo gestión alguna de contacto. Véase: *“Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, “Oposición a ‘Solicitud de sentencia sumaria’ presentada por los codemandados Elda Ramos Piñot; Juan Ramón Meléndez Ramos; María Magdalena Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos”, IV. Discusión de la ‘Relación de hechos esenciales y pertinentes...’ sobre los cuales los codemandados alegan no existe controversia”.*
22. En el mes de mayo de 2019, Obdulio Meléndez Ramos recibe un acercamiento por parte de una de sus sobrinas para que le vendiera la propiedad a la cual éste accedió, por lo cual, mediante comunicación de 23 de mayo de 2019 le ofreció la misma para venta detallando, entre otras, el precio de venta. *Id.*
23. El 13 de junio de 2019, a las 9:59 a.m., el señor Wiggins cursó correo electrónico a Obdulio Meléndez Ramos en el cual confirmó una ‘conversación previa’ entre éstos, y expresó su interés en ‘finalizar’ el acuerdo alcanzado en enero bajo los mismos términos y condiciones estipulados en la contraoferta del 29 de diciembre de 2019. Véase: *“Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, “Oposición a ‘Solicitud de sentencia sumaria’ presentada por los codemandados Elda Ramos Piñot; Juan Ramón Meléndez Ramos; María Magdalena Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos”, IV. Discusión de la ‘Relación de hechos esenciales y pertinentes...’ sobre los cuales los codemandados alegan no existe controversia”.*
24. El 28 de junio de 2019, María Margarita, Obdulio, y Elda Monserrate, todos de apellidos Meléndez Ramos, vendieron sus respectivos predios a una entidad de nombre *“Remedy Ventures Puerto Rico Fund I, LLC”* en virtud de *Deed of Purchase and Sale* número 18,19 y 20, respectivamente, de esa misma fecha, ante el notario público F. González-Nieto. *Id.*
25. Los esposos Dipiro-Guardiola adquirieron el inmueble por parte de la señora Marta Meléndez Ramos en virtud de la Escritura Número 85 de 22 de agosto de 2005, *Sales Deed*, ante el Notario Lucas Báez Chao. Conforme a lo dispuesto en dicho instrumento, al contratar la compraventa las partes acordaron entre sí un derecho de tanteo en favor de la vendedora constituido de la siguiente manera:

“SIXTH: Purchaser give Seller the right of first refusal of the property in case of sell”.

Id.

26. Marta Meléndez Ramos indicó que en la escritura se incluyó una cláusula de tanteo y admite que ésta no tenía término y no se registró en el Registro de la Propiedad. Véase: *“Moción de sentencia sumaria”, V. Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, “Oposición a la Solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante”, VI. Hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial.*
27. El 24 de junio de 2018, a las 9:18 p.m., los esposos Dipiro-Guardiola cursaron a la señora Marta Meléndez Ramos un correo electrónico en el que notificaron su intención de vender su inmueble, así como los siguientes extremos: a) intención de venta a tener lugar el 28 de junio de 2018, a las 4:00 p.m., con detalle de la dirección física del lugar a tener lugar el cierre; b) precio de venta acordado con el potencial comprador y forma de pago requerida; c) requerimiento de confirmación de intención de ejercer el derecho al tanteo dentro del término y forma concedida. Véase: *“Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, Exhibit 31 (a).*
28. El 26 de junio de 2019, a las 4:22 p.m., Marta Meléndez Ramos notificó su intención de ejercer su derecho de tanteo. Dicha comunicación fue cursada en cumplimiento de las condiciones impuestas por los vendedores, a saber: por escrito y antes de la fecha límite de 26 de junio de 2019, a las 5:00 p.m. Véase: *“Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, Exhibit 31 (b).*
29. El 27 de junio de 2019, mediante correo electrónico, el notario asignado por los vendedores, licenciado González Nieto notificó a Marta Meléndez Ramos lo siguiente: a) borrador de la escritura de compraventa; b) certificación del CRIM; c) hoja informativa para la planilla de traslado de dominio; d) factura por cargos notariales y arancelarios. Véase: *“Solicitud de sentencia sumaria”, V. Relación de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial; y, “Oposición a ‘Solicitud de sentencia sumaria’ presentada por los codemandados Elda Ramos Piñot; Juan Ramón Meléndez Ramos; María Magdalena Meléndez Ramos y Marta Meléndez Ramos”, IV. Discusión de la ‘Relación de hechos esenciales y pertinentes...’ sobre los cuales los codemandados alegan no existe controversia”.*
30. Marta Meléndez Ramos tramitó el importe para la transacción y tuvo el mismo disponible previo al momento del cierre: a) cheque de gerente 5130072242 de Scotiabank, con fecha de 26 de junio de 2019 por \$52,018.14; b) cheque oficial 103113100038987 de Banco Popular, con fecha de 28 de junio de 2019, por \$950.68. *Id.*

31. El 28 de junio de 2019 los vendedores notificaron a Marta Meléndez Ramos que aplazarían la venta hasta tanto se aclararan aspectos contributivos sobre la misma y las consideraciones legales que derivarían de la transacción. *Id.*
32. El 11 de junio de 2019, los vendedores cursaron correo electrónico a Marta Meléndez Ramos confirmando el interés en aplazar la venta, en respuesta a correos en seguimiento para otorgar la compraventa curados por Marta Meléndez Ramos. *Id.*

Inconforme con esta decisión, Remedy Ventures acude ante este foro intermedio, atribuyéndole al Tribunal de Primera Instancia los siguientes errores:

- A. Erró el TPI al resolver que el email de 3 de enero de 2019 enviado por Remedy Ventures tuvo el efecto de rechazar la contra oferta de los titulares.
- B. Erró el TPI al resolver que el email de Wiggins del 28 de enero de 2019, en el cual aceptó la contra oferta de los titulares, tuvo el efecto de ser otra contra oferta y que los titulares no aceptaron esta contra oferta de Wiggins. Para llegar a esta conclusión, el TPI pasó por alto las propias admisiones de los titulares, de las cuales surge que el 28 de enero de 2019 se perfeccionó el acuerdo entre las partes.
- C. Erró al TPI al no reconocer, que en la alternativa, el 29 de enero de 2019, todos los titulares estuvieron de acuerdo en continuar con la venta y que por eso mismo el portavoz de los titulares ese mismo día envió email a Wiggins citándolo para el 30 de enero de 2019 a una reunión para ponerse de acuerdo sobre el notario y la fecha para la firma de las escrituras. Por tantos, aún si se resolviera que el 28 de enero de 2019 no se perfeccionó el acuerdo de venta, lo cierto es que de todas formas, el 29 de enero de 2019, se ratificó y/o se perfeccionó la obligación de la venta.
- D. Erró el TPI al resolver que los demandados no incurrieron en culpa in contrahendo[sic] y que no actuaron de mala fe. Para llegar a dicha conclusión el TPI sólo tomó en cuenta las conversaciones internas entre los titulares, pero pasó por alto las representaciones que se le hicieron a Wiggins. Sorprendentemente, el TPI de forma errada y parcializada, simplemente no tomó en cuenta que los demandados incurrieron en actos que generaron en Wiggins la confianza de que el negocio seguía en pie.
- E. Erró el TPI al resolver que la co demandada Marta Meléndez está cobijada por el derecho de tanteo a pesar de que de las propias admisiones de la codemandada Marta Meléndez surge que ésta, por sus propios actos, renunció a dicho derecho. Además, el TPI carece de jurisdicción para atender el reclamo del derecho de tanteo por parte de la codemandada Marta Meléndez debido a que le mismo no fue presentado ante el registro de la Propiedad por lo que no es oponible a terceros, como Remedy en este caso.

Adjudicamos el recurso, de conformidad con el siguiente derecho aplicable.

II.

-A-

La Regla 36 de Procedimiento Civil establece el mecanismo de sentencia sumaria para que una parte en un pleito pueda presentar una moción fundamentada “en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. En esa misma línea, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, dispone que se debe dictar sentencia sumaria cuando de las alegaciones y documentos que se acompañen, surja que no existe controversia sustancial de ningún hecho material. Ante ello y como cuestión de derecho, procedería entonces que se dicte sentencia a favor de la parte promovente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

El propósito principal de la sentencia sumaria es acelerar el trámite de un pleito para poder cumplir con la Regla 1 de Procedimiento Civil que les garantiza a las partes una solución justa, rápida y económica. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 115 (2015). No obstante, el Tribunal Supremo ha manifestado que existen circunstancias en las cuales el método de la sentencia sumaria no es aconsejable. Ejemplos de estas circunstancias se encuentran en pleitos donde “existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial y está en disputa”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 219

(2010). No obstante, nuestro Más Alto Foro ha indicado que cuando resulta clara la falta de controversia sobre hechos materiales aun procedería la sentencia sumaria. *Íd.*

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá controvertir la prueba presentada mientras cumple con los mismos requisitos básicos que la parte que presenta la moción. Regla 36.3(b)(2), *supra*. Al así proceder, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá probarle al tribunal que en efecto existe controversia sobre hechos materiales.

Nuestro Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre “el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones en nuestra jurisdicción al momento de revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria, a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009”. *Meléndez González, supra*, págs. 117-118. Nos ha guiado, determinando en lo pertinente, que el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento revisar una solicitud de sentencia sumaria. *Íd.* pág. 118. Esto incluye un deber de auscultar si en efecto existen hechos materiales en controversia y, de encontrar hechos materiales incontrovertidos, revisar la aplicación del derecho por el Tribunal de Primera Instancia. *Íd.* págs. 118-119.

En todo momento el Tribunal de Apelaciones estará limitado a evaluar los documentos que fueron presentados ante el Tribunal de Primera Instancia y a “determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004). Por tanto, no podemos adjudicar los hechos materiales en controversia, pues esto le corresponde al Tribunal de

Primera Instancia, aunque si debemos evaluar si la prueba documental los apoya. Íd.

-B-

La validez de un contrato está supeditada a la presencia de tres elementos esenciales: objeto, consentimiento y causa. Art. 1213 Cód. Civ. PR (31 LPRA ant. sec. 3391). Según establecía el Código Civil de 1930, el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. 31 LPRA ant. sec. 3401. Un contrato se entiende perfeccionado por el mero consentimiento y desde entonces obliga no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino que a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA ant. sec. 3375.

El profesor Vélez Torres comenta que, cuando cada parte logra, mediante la negociación, lo que pretendía de la otra parte, ocurre el acuerdo de voluntades, existe un consentimiento sobre el objeto y la causa, y nace desde entonces una relación jurídica obligatoria. J.R. Vélez Torres, *Derecho de obligaciones*, 2da ed rev., San Juan, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, págs. 35-36. Respecto al concepto de la oferta, esta tiene que ser (1) completa, conteniendo todos los elementos del contrato, (2) definitiva, sin precisar de una declaración adicional por el oferente; (3) debe ser seria y (4) debe darse a conocer al oferido. Íd. pág. 37.

La aceptación, a su vez, tiene que ser pura y simple. Íd. En la medida que se condiciona con limitaciones o cambios, no hay una aceptación, sino más bien una contraoferta. Íd. Los requisitos para una aceptación válida son: (1) que coincida en todos sus términos con la oferta; (2) que sea pura y simple,

disponiendo una voluntad para contratar definitiva e inmediatamente; (3) oportuna, recayendo antes de que se retire o caduque la oferta; (4) recepticia, por lo cual el proponente debe ser puesto en conocimiento de la aceptación y (5) por cualquier forma, escrita o verbal. Íd. pág. 38.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando a tratadistas norteamericanos, ha expresado que una oferta que añade cualificaciones o requiere el cumplimiento de condiciones, realmente es una contraoferta. *Kansas Milling Co. v. Royal Bank of Canada*, 52 DPR 101, 107 (1937). Al aceptar con cualificaciones o condiciones se está expresando un cambio que la persona aceptante está dispuesta a hacer y que difiere de la oferta original. Íd. Igual postura encontramos en el mundo civilista, sosteniendo el tratadista Diez-Picazo que una aceptación que introduce alteraciones a la propuesta no debe ser considerada apta para perfeccionar el contrato, pues no coincide exactamente con la voluntad del oferente. L. Diez-Picazo, *Sistema de derecho civil*, 7ma ed. Rev., Madrid, Editorial Tecnos, Vol. II, T. I, pág. 71, nota 1. Lo que ha ocurrido es una contraoferta, que ha extinguido la primera oferta por la no aceptación. Íd.

-C-

La responsabilidad precontractual o *culpa in contrahendo* ha sido reconocida por nuestro Tribunal Supremo desde el caso normativo de *Producciones Tommy Muñiz v. COPAN*, 113 DPR 517 (1982). Esta doctrina parte de la premisa de que nadie está obligado a contratar, por cuanto las partes no tienen por qué conducir unas negociaciones hasta tanto se logre un contrato. Íd. pág. 526. Ahora bien, el proceso de negociación les impone a las partes un deber recíproco de comportarse de buena fe. Íd. págs. 526-27. Nuestro Tribunal Supremo nos indica que la buena fe

supone guardar fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza, ni abusar de ella. *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33, 45 (2006). Dado que no existe un contrato sobre el cual reclamar un incumplimiento, la responsabilidad procedente de este tipo de culpa debe adjudicarse bajo los criterios de la responsabilidad civil extracontractual y el Art. 1802 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 5141.

Al considerar la *culpa in contrahendo*, se ha resuelto que esta puede tener distintas variantes, incluyendo:

cuando la conducta de una de las partes es por su propia naturaleza culposa, dolosa o fraudulenta--como cuando uno de los contratantes oculta al otro su falta de capacidad para contratar--o se mantienen los tratos sin propósito de contratar, sólo para obtener información confidencial del negocio, o se inician los tratos, no con el propósito de realizarlos, sino de obtener alguna ventaja para negociar con un tercero, o cuando por culpa de una de las partes el negocio celebrado resulte ineficaz.

Producciones Tommy Muñiz v. COPAN supra, pág. 529.

No obstante, lo anterior, la *culpa in contrahendo* puede surgir de lo que se conoce como el abuso del derecho, esto es, “el ejercicio de un derecho cuando el titular excede manifiestamente los límites impuestos por la buena fe o por el fin social o económico de ese derecho”. *Velilla v. Pueblo Supermarkets, Inc.*, 111 DPR 585, 588 (1981). Según nos ilustra nuestro Tribunal Supremo en *Producciones Tommy Muñiz v. COPAN*, el rompimiento de las negociaciones por sí solo no es suficiente para generar responsabilidad. *Producciones Tommy Muñiz v. COPAN supra*, pág. 530. Deben considerarse las circunstancias pertinentes, específicamente “(1) el desarrollo de las negociaciones, (2) cómo comenzaron, (3) el curso que siguieron, (4) la conducta de las partes durante su transcurso, (5) la etapa en que se produjo el rompimiento, y (6) las expectativas razonables de las partes en la conclusión del contrato”. Íd.

Por último, el tema de la *culpa in contrahendo* ha generado jurisprudencia al considerar las indemnizaciones que deban proceder cuando este tipo de responsabilidad se ha establecido. En *Colón v. Glamorous Nails*, nuestro Máximo Foro explicó que distinto a la responsabilidad genérica y *erga omnes* que procede del Artículo 1802, la responsabilidad bajo la *culpa in contrahendo* procede de una obligación hacia una persona en particular, activada en el momento en que una parte viola la buena fe al ejercer su derecho. *Colón v. Glamorous Nails*, supra, 55-57. Este análisis condujo a nuestro Tribunal Supremo a determinar que la indemnización en los casos de *culpa in cotrahendo* debe ser una reparativa, buscando devolver a las personas al estado en el cual se encontraban si no se hubiesen dado las circunstancias que motivan la indemnización. *Id.* pág. 57. Esto es lo que se conoce como el interés negativo, la reparación de gastos sufridos y pérdidas patrimoniales, derivadas de la actuación de quien incurrió en culpa. *Íd.* pág. 59. Es menester resaltar que posteriormente, en *Puerto Rico Freight Systems v. Promo Export*, 187 DPR 42, 68 (2012), se rechazó que el concepto de interés negativo incluya el lucro cesante. Es decir, bajo la *culpa in contrahendo* no se pueden resarcir las ganancias que se hubieran percibido de haberse perfeccionado el contrato que se negoció mediante tratos preliminares. *Íd.* pág. 70.

-D-

El tanteo es uno de los derechos de adquisición preferente reconocidos en nuestro ordenamiento, los cuales facultan al titular a adquirir el dominio de una cosa con preferencia sobre cualquier otro adquirente. J.R. Vélez Torres, *Los derechos reales*, San Juan, Puerto Rico, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1995, T. II, pág. 461. El tanteo faculta a su titular

para adquirir un bien que va a ser enajenado por su propietario, satisfaciendo el tanto, es decir, el precio que estaría ofreciendo un tercero. Íd. pág. 462. Cuando se ostenta este derecho, el titular no tiene la iniciativa, distinto a la opción, sino que viene obligado a esperar a que el concedente del derecho decida enajenar. *González v. Sucn. Cruz*, 163 DPR 449, 455-56 (2004).

El tanteo tiene dos (2) variantes: el tanteo convencional, producto de un contrato, y el legal, regulado por el Código Civil. Vélez Torres, *Los derechos reales, op. cit.*, pág. 462. Nos dice el profesor Vélez Torres que el tanteo convencional es un derecho de naturaleza personal, de ordinario solamente oponible entre las partes de un contrato. Íd. pág. 464. No obstante, el tanteo convencional puede ser oponible a un tercero si se logra una inscripción del contrato bajo los requisitos establecidos en la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210 de 8 de diciembre de 2015 (30 LPRA secs. 6001 *et seq.*). Sabido es que el propósito de la inscripción en el Registro de la Propiedad es la publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles con el efecto de hacerlos oponibles a terceros. L.A. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed. rev., Jurídica Editores, San Juan, Puerto Rico, 2012, pág. 53. Esto es una consecuencia de nuestro sistema de inscripción voluntaria. Íd.

Ahora bien, de ordinario el acto de la inscripción registral solamente tiene efectos declarativos de aquellas relaciones constituidas fuera del Registro de la Propiedad. Íd. pág. 42. De ahí que se dice que el Registro ni da ni quita derechos, pues los derechos nacen y se desarrollan fuera del Registro de la Propiedad y solamente adquieren categoría de derecho reales cuando se inscriben. *Sucn. Cruz*, *supra*, pág. 456. Respecto a la inscripción

del tanteo, el Artículo 7 de la Ley Núm. 210-2015 dispone que el tanteo convencional *podrá* ser inscrito sin necesidad de que la inscripción de este derecho haya sido pactada dentro de otro contrato inscribible. 30 LPRA sec. 3014. Respecto a la duración del asiento registral, la ley prescribe que este podrá tener vigencia hasta un máximo de diez (10) años, si se pactó un término, o cuatro (4) años, si no hay término estipulado. *Íd.*

III.

Analizamos los errores esbozados por la parte apelante en su recurso, a la luz del precitado marco jurídico. Tras un detenido examen del legajo apelativo, encontramos que el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al aplicar la normativa sobre la sentencia sumaria. Su determinación respecto a los hechos incontrovertidos, según fueron determinados, encuentra amplio apoyo en la prueba documental que obra en el expediente, por lo cual resolvemos acoger cada uno de ellos. Veamos entonces, si en virtud de esos hechos, procedía como cuestión de derecho adjudicar sumariamente de la manera en que lo hizo.

Los primeros tres (3) señalamientos de error que la parte apelante le atribuye al tribunal primario parten de un tronco común. Esto es, la apreciación que la aquí apelante tuvo de las comunicaciones sostenidas entre el señor Wiggins y los apelados a partir del 3 de enero de 2019. Respecto a ello, considera que la comunicación de 3 de enero, donde el señor Wiggins le reitera a la familia Meléndez Ramos que su oferta inicial sigue vigente, no tuvo el efecto de rechazar la contraoferta presentada por la familia el 29 de diciembre de 2018. En la alternativa, nos invita a concluir que a partir de la comunicación del señor Wiggins el 28 de enero de 2019, y la contestación a esta por el señor Obdulio Meléndez Ramos el 29 de enero de 2019, surtió efecto un contrato de

compraventa, por haber concurso de oferta y aceptación. No le asiste la razón.

La doctrina respecto al concurso de la oferta y la aceptación no admite una conclusión distinta respecto al efecto jurídico que tuvo la comunicación del señor Wiggins de 3 de enero de 2019. Tal y como determinó el foro de primera instancia, lejos de ser una aceptación pura y simple a la contraoferta que se le había hecho, el señor Wiggins comenzó recalcando su oferta inicial de un precio alzado de \$925,000.00. Más aun, procedió a ofrecerle a los apelados dos (2) opciones adicionales, ninguna de las cuales se ajustaban a la contraoferta de la familia Meléndez Ramos por \$1,100,000.00. Resulta claro que el efecto de esa comunicación fue rechazar la contraoferta de la familia Meléndez Ramos. Por tanto, el término de vigencia que se le había concedido al señor Wiggins caducó al instante en que éste comunicó a la familia Meléndez Ramos la permanencia de su oferta inicial y la disponibilidad de dos (2) opciones adicionales. Como resultado, a la fecha de 28 de enero de 2019, cuando el señor Wiggins sostiene que aceptó la contraoferta, este ya no tenía una contraoferta que aceptar.

Ahora, lo anterior, no dispone de la controversia, pues debemos determinar si los intercambios entre los señores Wiggins y Obdulio Meléndez Ramos tuvieron el efecto de perfeccionar un contrato de compraventa, en algún punto entre el 28 de enero de 2019 y el 30 de enero de 2019. Este señalamiento nos parece inmeritorio, pues no guarda sintonía con la normativa respecto a la aceptación de la oferta.

Como vimos, surge de los hechos que el señor Wiggins y el señor Obdulio Meléndez Ramos habían pautado una reunión para el 30 de enero de 2019, cuyo asunto a discutir era la venta de las

parcelas. Es un hecho indisputado por todas las partes que esta reunión nunca tuvo lugar. Es también un hecho indisputado que la próxima comunicación entre algún integrante de la familia y el señor Wiggins ocurrió el 8 de febrero de 2019, cuando se le informa que el negocio no se iba a dar por falta de voluntad entre los titulares. Lo anterior nos lleva a concluir que al señor Wiggins nunca se le informó que los prospectos vendedores habían consentido al negocio, por el precio de \$1,100,000.00.

De la comunicación que el señor Obdulio Meléndez Ramos cursó al señor Wiggins el 29 de enero de 2019, surge que este le indicó que “[w]e are ready to meet tomorrow to discuss the sale of our property in Manatí”.² Es evidente que a estas palabras no se le puede atribuir el sentido de que se haya comunicado la aceptación de una oferta. Meramente consignaron el asunto que sería objeto de discusión en una reunión, que al final no tuvo lugar. Recordemos que es también un hecho indisputado que el señor Obdulio Meléndez Ramos era un mero portavoz y facilitador de la familia, hecho que era del conocimiento de Remedy Ventures. Este no ostentaba autoridad alguna para poder consentir a un contrato a nombre de sus familiares, razón por la cual no resulta razonable que se le imparta ningún otro sentido a sus palabras que no fueran el de una disposición para seguir discutiendo el asunto.

En fin, al examinar los primeros tres (3) señalamientos de error imputados por la parte apelante al dictamen sumario, vemos que su contención subyacente es que, al haber existido, potencialmente, un breve consenso entre los titulares para vender, esto se traduce en un contrato perfeccionado. No compartimos su apreciación. Como resaltamos, un elemento crítico que está ausente en la presunta aceptación es la recepción de ésta. Es

² Apéndice de la Parte Apelante, *Moción de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante*, pág. 288.

decir, dado que Remedy Ventures nunca advino en conocimiento de una aceptación por parte de los titulares, resulta irrelevante que en algún punto entre el 28 y 29 de enero de 2019 estos estuvieran de acuerdo en vender. Lo cierto es que para el momento en el cual el señor Wiggins adviene en conocimiento de la voluntad de los prospectos vendedores ya estos habían desistido de vender. Por tanto, es forzoso concluir, que entre los apelados y Remedy Ventures nunca existió un contrato de compraventa susceptible de ser incumplido.

Pasamos entonces a discutir el cuarto señalamiento de error planteado, respecto al principio de la *culpa in contrahendo*. Según la normativa previamente expuesta, el ejercicio de un derecho, por sí solo, no constituye un abuso del derecho. Necesitamos examinar las circunstancias de estas negociaciones para saber si existen fundamentos para encontrar a los apelados incurso en esta responsabilidad.

Los factores que debemos considerar son: (1) el desarrollo de las negociaciones, (2) cómo comenzaron, (3) el curso que siguieron, (4) la conducta de las partes durante su transcurso, (5) la etapa en que se produjo el rompimiento, y (6) las expectativas razonables de las partes en la conclusión del contrato. *Producciones Tommy Muñiz v. COPAN*, supra, pág. 530.

Al examinar estos requisitos, observamos que las negociaciones entre la familia Meléndez Ramos y Remedy Ventures no tuvieron la extensión ni profundidad como para sostener un planteamiento de *culpa in contrahendo*. Los documentos que las partes acompañaron como documentos complementarios a sus escritos, revelan que estas se cursaron escasamente seis (6) comunicaciones; todas en un espacio de menos de dos (2) meses. Esto es: (1) la oferta inicial de 17 de diciembre de 2018, (2) la

contraoferta de 29 de diciembre de 2018, (3) la nueva oferta (rechazo a la contraoferta) de 3 de enero de 2019, (4) la alegada aceptación de 28 de enero de 2019, (5) la invitación a reunirse el 29 de enero de 2019 y (6) la respuesta final de rechazo el 8 de febrero de 2019. Durante este periodo no surge que la parte apelante haya incurrido en gastos de tipo alguno, ni puso al Tribunal de Primera Instancia en posición de adjudicar algún otro daño concreto que proceda del retiro de las conversaciones en torno a este asunto.

Es decir, al considerar las comunicaciones cursadas, no podemos concluir que las partes hayan participado de una negociación, en el sentido estricto de la palabra. Sin duda, hubo un intercambio de ofertas, pero estas no dieron paso a un proceso prolongado de discusión, en el cual las partes hicieran el tipo de representación que generaría una expectativa razonable de que se celebraría un contrato. En suma, los apelados actuaron dentro de su derecho, sin causarle mayor perjuicio a Remedy Ventures que el que causa cualquier persona que lícitamente desiste de un contrato.

Por último, damos consideración al quinto señalamiento de error, respectivo al derecho de tanteo reclamado por la señora Marta Meléndez Ramos sobre la parcela perteneciente al matrimonio Dipiro-Guardiola. Esta contención de la parte apelante nos trae propiamente a dos (2) distintos señalamientos.

Primero, señala que la señora Marta Meléndez Ramos estaba impedida de ejercer su derecho de tanteo pues había renunciado al mismo toda vez que esta estuvo al tanto de las conversaciones con Remedy Ventures y no hizo nada para comprar la parcela objeto del derecho. Esta contención choca con la naturaleza del tanteo como derecho. El titular del tanteo no tiene obligación alguna de

ofrecerse a comprar el bien hasta el momento en el cual el propietario le anuncie que está listo para vender y que tiene un precio particular en mente. Es decir, el conocimiento que el titular tenga sobre ofertas de compra sobre la propiedad resulta irrelevante, pues su derecho realmente se activa en el momento que le ofrecen comprar a un determinado precio o, en su defecto, cuando incumple el propietario al vender la propiedad sin ofrecérsela.

Con base en los hechos incontrovertidos, puede decirse que la señora Marta Meléndez Ramos no tenía obligación de ofrecerse a comprar la parcela del matrimonio Dipiro-Guardiola hasta el momento en que estos le notificaran su intención de enajenar. Surge de la prueba documental que eso fue exactamente lo que ocurrió. Al saber el precio por el cual Remedy Ventures estaba dispuesta a comprar la parcela, el matrimonio Dipiro-Guardiola notificó a la señora Marta Meléndez Ramos de su intención de vender y le indicó los términos para que pudiera ejercer su derecho de tanteo, si así lo deseaba. La señora Marta Meléndez Ramos cumplió con todos los requisitos para ejercer su derecho. La compraventa se frustró por la presentación de este pleito y la duda que creó sobre la procedencia de este derecho.

Por último y en alternativa, la parte apelante propone que entendamos que el Tribunal de Primera Instancia carecía de jurisdicción para atender el asunto sobre el tanteo y que en cualquier caso ese derecho se le opuso ilegalmente. Fundamentó esa contención en que se trata de un derecho privado, el cual no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad. Tampoco le asiste la razón.

De entrada, nos parece claro que el asunto del derecho de tanteo fue puesto propiamente en la consideración del Tribunal de

Primera Instancia. Es más, la controversia sobre el derecho de tanteo llega ante el tribunal precisamente porque la parte apelante la trajo entre sus propias alegaciones. Al alegar que la señora Marta Meléndez Ramos pretendía ejercer un derecho que a su juicio no procedía, expresamente invitaron al tribunal a entender en ese asunto.

En cuanto al aspecto de la oponibilidad del negocio, no encontramos el fundamento factual ni jurídico que lo apoye. No existe duda de que ese derecho, al no estar inscrito, no le sería oponible a Remedy Ventures como tercero y en efecto no se le opuso. El ejercicio del derecho de tanteo que la señora Marta Meléndez Ramos hizo no tuvo el efecto, como alega la parte apelante, de interferir con una relación contractual que esta tuviera con el matrimonio Dipiro-Guardiola.

Como sabemos, Remedy Ventures nunca llegó a perfeccionar los respectivos contratos de compraventa. Por tanto, al momento en que Remedy Ventures le hace un acercamiento al matrimonio Dipiro-Guardiola, estos estaban obligados a presentarle a la señora Marta Meléndez Ramos la oferta recibida para que ésta decidiera si compraba la parcela. Lejos de oponérsele a Remedy Ventures una obligación privada de la cual no era parte, las partes obligadas por el pacto de tanteo le dieron cumplimiento al mismo, según sus términos. Si Remedy Ventures no tenía un contrato previo con el matrimonio Dipiro-Guardiola, como en efecto no lo tenía, no podía oponerse a que estos cumplieran con su obligación previa e iniciaran los procesos para ejecutar el tanteo.

En fin, no cabe duda de que la Moción de Sentencia Sumaria de la parte apelante no procedía y que, como cuestión de derecho, debía acogerse la solicitud instada por los apelados, según dispuso el Tribunal de Primera Instancia.

IV.

Por los fundamentos antes consignados, se confirma la sentencia apelada.

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