

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

SANTANA PAINTING
SERVICE, INC.

Recurrido

v.

CONSEJO DE TITULARES
DE CONDOMINIO DE
VILLAS DEL PARKVILLE II,
ET ALS.

Peticionarios

KLCE202100685

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Civil núm.:
GB2018CV00815

Sobre:
Incumplimiento de
contrato y cobro de
dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

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

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó una moción de desestimación por las alegaciones en cuanto a una reclamación contra la presidenta de una junta de directores de un condominio. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que erró el TPI, pues las alegaciones únicamente sostienen una causa de acción contractual entre la parte demandante y el condominio, mas no una reclamación extracontractual, en carácter personal, contra la referida presidenta.

I.

En octubre de 2018, Santana Painting Service, Inc. (el “Suplidor”), presentó la acción de referencia, sobre incumplimiento de contrato, daños y perjuicios, y cobro de dinero (la “Demanda”), contra el Consejo de Titulares del Condominio Villas de Parkville II (el “Condominio”), la Sa. Marisol Navas Rodríguez, presidenta de la Junta de Directores del Condominio (la “Presidenta”), y el Sr. Jaime Santana, entre otros.

El Suplidor alegó que, el 30 de junio de 2017, suscribió un contrato de servicios profesionales con el Condominio para llevar a cabo unos trabajos de albañilería y pintura en el Condominio Villas de Parkville II (la "Propiedad"). Se expuso que se acordó el pago de \$95,000.00 para realizar el trabajo en 150 días. Dicha labor se paralizó ante el paso del huracán María por Puerto Rico, y el Suplidor alegó que no fue hasta marzo del 2018 que le permitieron continuar trabajando. Alegó que, para ello, el Condominio le requirió suscribir otro contrato de servicios profesionales.

El Suplidor alegó que, como parte de ese nuevo contrato de servicios profesionales, se retuvo un 20% de la cantidad acordada. También alegó que el Condominio, a través de la Presidenta, contrató al Sr. Jaime Santana para que inspeccionara el trabajo hecho antes remitir los pagos al Suplidor. Asimismo, el Suplidor sostuvo que el Condominio, a través de la Presidenta, le exigió el lavado de uno de los edificios, y que dicho trabajo fue estimado en \$6,000.00. Sin embargo, alegó que sólo había podido cobrar la cantidad de \$2,825.00. También alegó que una de sus grúas permaneció en los predios de la Propiedad por más de cuatro (4) meses, y que ello le ocasionó pérdidas económicas. En fin, el Suplidor reclamó el pago de \$250,000 por los daños sufridos.

Luego de varios trámites procesales, en abril de 2021, la Presidenta solicitó la desestimación de la reclamación en su contra. Entre otras cosas, planteó que no respondía personalmente por el supuesto incumplimiento por el Condominio de sus obligaciones contractuales, ya que su comparecencia en el contrato suscrito fue en calidad representativa. Señaló que el mero hecho de haber firmado el contrato en calidad de Presidenta no la convertía en parte contratante. En fin, sostuvo que las alegaciones en su contra no justificaban la concesión de un remedio.

El Suplidor se opuso a la solicitud de la Presidenta. Aunque reconoció que esta no fue parte en el contrato en controversia, sostuvo que ella respondía por decisiones y actos que no estaban relacionados con el contrato. El Suplidor hizo referencia a la decisión de la Presidenta de prohibirle al Suplidor la entrada a los predios de la Propiedad para recuperar una grúa. El Suplidor también expuso que la Presidenta era una tercera que había interferido con el contrato suscrito.

Mediante una Resolución notificada el 19 de mayo, el TPI denegó la solicitud de desestimación. Al día siguiente, la Presidenta solicitó reconsideración, lo cual fue denegado por el TPI mediante una Resolución de 20 de mayo.

Inconforme, el 4 de junio, la Presidenta presentó el recurso que nos ocupa, junto con una moción en auxilio de jurisdicción; formula los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN PRESENTADA POR LA PETICIONARIA, Y, POR CONSIGUIENTE, ENTENDER QUE DE LAS ALEGACIONES BIEN FORMULADAS EN LA DEMANDA DE AUTOS SURGEN HECHOS QUE JUSTIFICAN LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO A FAVOR DEL DEMANDANTE Y EN CONTRA DE LA SRA. NAVAS EN SU CAPACIDAD PERSONAL Y OFICIAL COMO PRESIDENTA DEL CONSEJO DE TITULARES.

ERRÓ EL *NISI PRIUS* AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN PRESENTADA POR LA PETICIONARIA, Y, POR CONSIGUIENTE, ENTENDER QUE LA SRA. NAVAS PUEDE SER CONSIDERADA UNA TERCERA A LOS FINES DE LA RECLAMACIÓN DE DAÑOS DEL DEMANDANTE AL AMPARO DE LA FIGURA DE INTERFERENCIA TORTICERA CON UNA RELACIÓN CONTRACTUAL.

ERRÓ EL TPI AL DENEGAR LA MOCIÓN DISPOSITIVA PRESENTADA POR LA PARTE COMPARECIENTE, Y, POR TANTO, DETERMINAR QUE EL DEMANDANTE ESTÁ LEGITIMADO PARA PRESENTAR UN RECLAMO CONTRA LA PRESIDENTA DEL CONSEJO DE TITULARES (SRA. MARISOL NAVAS) POR ALEGADA CONDUCTA CONSTITUTIVA DE NEGLIGENCIA CRASA EN SUS FUNCIONES COMO DIRECTIVA, A PESAR DE QUE ES EL CONSEJO QUIEN TIENE LA CAPACIDAD PARA PRESENTAR DICHA ACCIÓN Y NO UN TERCERO AJENO A LOS TITULARES.

Mediante una Resolución de 4 de junio, paralizamos los procedimientos ante el TPI y le ordenamos al Suplidor mostrar causa por la cual no debíamos expedir el auto solicitado y revocar la decisión recurrida. El Suplidor compareció y reprodujo lo planteado ante el TPI. Resolvemos.

II.

El Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5141, permite entablar una causa de acción por interferencia culposa o torticera con las obligaciones contractuales de terceros. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 575 (2001); *Dolphin Int'l of. P.R. v. Ryder Truck Lines*, 127 DPR 869, 879 (1991); *Gen. Office Prods. v. A.M. Capen's Sons*, 115 DPR 553 (1984). Dicha causa de acción por daños es presentada en contra de un tercero ajeno a un contrato que, a sabiendas, interfiere con el mismo. *Jusino et al.*, 155 DPR a la pág. 575.

Para prevalecer en dicha causa de acción, será necesario demostrar lo siguiente: 1) la existencia de un contrato; 2) que medió culpa, es decir, que el tercero actuó intencionalmente, con conocimiento de la existencia del contrato y que, al interferir con éste, se causaría perjuicio; 3) que se ocasionó un daño; y 4) que existe un nexo causal entre el daño y el acto culposo, o sea, que el daño fue consecuencia de la actuación culposa del tercero. *Íd;* *Dolphin Int'l of. P.R.*, 127 DPR a la pág. 879. De configurarse la causa de acción, el tercero que interfiere con el contrato y el contratante que lo incumple son responsables solidariamente. *Jusino et al.*, 155 DPR a la pág. 575; *Gen. Office Prods.*, 115 DPR a la pág. 558.

III.

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, permite la desestimación de una demanda por, entre otros, dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un

remedio. Al evaluar una moción bajo la Regla 10.2, *supra*, el tribunal deberá tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas”, y deberá interpretarlos conjuntamente, liberalmente y de la forma más favorable para la parte demandante. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428-29 (2008).

Además, debe tenerse presente que una demanda solo tiene que contener “una relación sucinta y sencilla de la reclamación demostrativa de que el peticionario tiene derecho a un remedio...”. Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1. La parte demandante no tiene que elaborar alegaciones minuciosas y jurídicamente perfectas, sino bosquejar a grandes rasgos su reclamación, mediante una exposición sucinta y sencilla de los hechos. *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501 (2010).

Una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5) procederá si, luego de examinada, el TPI determina que, a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a su favor, la demanda es insuficiente para constituir una reclamación válida. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera, et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 266 (1959). En otras palabras, el promovente de la moción de desestimación tiene que demostrar que, presumiendo que lo allí expuesto es cierto, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1, 7 (2005); *Pressure Vessels v. Empire Gas*, 137 DPR 497, 505 (1994).

IV.

Concluimos que erró el TPI, pues la Demanda deja de exponer una causa de acción viable contra la Presidenta. Todas las alegaciones, en cuanto a las actuaciones de la Presidenta, giran en

torno a la relación contractual entre el Condominio y el Suplidor. La conducta de la Presidenta, así pues, se circunscribió a actuar a nombre del Condominio en lo relacionado con el contrato entre las partes. Independientemente de quién se adjudique que tenga razón en dicha disputa, nada de lo actuado por la Presidenta la podría sujetar a responsabilidad personal, pues la parte contratante fue el Condominio.

Contrario a lo planteado por el Suplidor, la alegación de que la Presidenta le prohibió al Suplidor sacar una grúa de la Propiedad, y de que esta contrató al Sr. Jaime Santana para que inspeccionara el trabajo hecho por el Suplidor, están directamente relacionadas con la disputa contractual entre las partes. Las mismas, por sí solas, no podrían constituir la base de una reclamación independiente contra la Presidenta por responsabilidad extracontractual.

Tampoco tiene razón el Condominio al intentar elaborar una teoría de responsabilidad bajo la figura de la interferencia torticera con un contrato. A los fines de dicha figura, la Presidenta no es una tercera, pues estuvo actuando, precisamente, en representación de una de las partes contratantes. Concluir lo contrario convertiría a todo representante de una persona jurídica en una parte potencialmente responsable, en lo personal, por el incumplimiento de la persona jurídica con sus obligaciones contractuales. Adviértase, además, que la figura de la interferencia torticera con un contrato va dirigida a penalizar a quien intencionalmente intenta socavar una relación contractual para obtener un beneficio propio, ajeno a los fines del contrato. Aquí no se ha alegado que la Presidenta actuara para obtener un beneficio propio, o con algún otro fin que no fuese la defensa de lo que ella entendía eran los intereses del Condominio bajo el contrato en controversia.

Así pues, luego de examinar las alegaciones de la Demanda de la forma más favorable al Suplidor, acorde con lo dispuesto en las Reglas 6.1 y 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, concluimos que las mismas no exponen una reclamación que justifique la concesión de un remedio en contra de la Presidenta. Es decir, no se formuló una causa de acción viable en contra de la Presidenta bajo el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Por lo tanto, corresponde conceder la solicitud de la Presidenta y desestimar la reclamación en su contra.

V.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se expide el auto solicitado, se revoca la *Resolución* recurrida y se desestima la reclamación presentada en contra de la Sa. Navas Rodríguez. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de forma compatible con lo aquí expresado y resuelto.

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

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