

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

JOSÉ M. PÉREZ
VILLANUEVA

Apelante

v.

MÁXIMO PÉREZ
GONZÁLEZ, AIDA
ELÍAS FELICIANO Y LA
SOCIEDAD DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelados

KLAN202101074

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Aguadilla

CIVIL Núm.:
AG2021CV00262

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda Del Toro

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2022.

José Miguel Pérez Villanueva [en adelante, "Pérez Villanueva" o "Apelante"] solicita la revisión de la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla [TPI], el 2 de noviembre de 2021. Mediante la referida Sentencia, el foro primario desestimó la demanda sobre incumplimiento de contrato incoada por el Apelante.

Evaluated el recurso, determinamos *REVOCAR* la sentencia apelada.

I.

El 8 de marzo de 2021, el señor José M. Pérez Villanueva presentó una demanda contra Máximo Pérez González, Aida Elías Feliciano y la sociedad de bienes gananciales compuesta por ambos [en adelante y en conjunto "Pérez González"]. Alegó, en síntesis, que en diciembre de 2020 se reunió varias veces con el

señor Máximo Pérez González para discutir los términos y acuerdos que finalmente serían plasmados en un contrato de arrendamiento sobre un edificio comercial ubicado en la Avenida Victoria 520 de Aguadilla. Indicó que se constituyó así un precontrato verbal. Alegó que el término de arrendamiento sería por un año a razón de seiscientos (\$600) mensuales, y el arrendatario pagaría la suma inicial de tres mil (\$3,000) para cubrir los primeros cinco (5) meses. Sostuvo que el día de la firma del contrato, el señor Pérez González le informó que había arrendado el edificio a otra persona, incumpliendo así el acuerdo alcanzado con el señor Pérez Villanueva. Mencionó que, a esa fecha, Pérez Villanueva se encontraba redactando el contrato de arrendamiento y había comenzado el proceso para el traslado y mudanza de bienes muebles al local del demandado. Alegó que las acciones del demandado le causaron daños, por lo que, solicitó el cumplimiento específico de la obligación y la indemnización por el quebrantamiento de la obligación. Para ello, reclamó \$50,000, más \$25,000 por daños emocionales, angustias y el pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

En junio de 2021, Pérez González contestó la demanda. Allí negó que hubiese llegado a un acuerdo por el canon que mencionó la parte demandante. Aceptó que entró en conversaciones con el demandante para el alquiler del local comercial descrito en la demanda. Indicó que estaba dispuesto a alquilar la propiedad por \$1,000 mensuales y que no aceptó la oferta de \$600 mensuales. Mencionó que la acción por daños emocionales y angustias mentales no procedían en derecho.

Así las cosas, el 8 de septiembre de 2021, los Apelados Pérez González presentaron una *Moción de desestimación parcial*, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, mediante la

cual negaron que hubiese un contrato entre las partes. Indicaron que aun tomando como ciertos los hechos de la demanda, el daño moral o emocional no es recobable en este tipo de acción, bajo la doctrina de *culpa in contrahendo*, por lo que se debe desestimar la reclamación de \$25,000 por esos daños.

Sometida la solicitud de desestimación, sin la oposición de la parte demandante, el 2 de noviembre de 2021 el foro primario dictó la sentencia que revisamos en la que concedió la desestimación e indicó lo siguiente:

Surge de las alegaciones de la demanda, las cuales damos por ciertas y buenas para propósitos de la moción de desestimación, que el codemandado y el demandante conversaron sobre otorgar en el futuro un contrato de arrendamiento sobre un local comercial perteneciente a la parte demandada. El contrato de arrendamiento estaba supeditado a que las partes suscribieran un contrato en una fecha a determinarse. Sin embargo, el codemandado Pérez González informó al demandante en el día acordado para otorgar el referido contrato, que no llevaría a cabo el mismo por haber arrendado el local comercial a otra persona. Así las cosas, la parte demandante alegó haber sufrido un daño económico y mental, pues había comenzado el proceso para el traslado y mudanza de bienes muebles al local del demandado.

Por su parte, la parte demandada sostuvo que procedía la desestimación de la demanda por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, pues nunca existió un contrato entre las partes. Coincidimos con este argumento. Las conversaciones y/o negociaciones habidas entre las partes no son prueba suficiente para determinar que se perfeccionó un contrato entre las partes ni que durante las negociaciones las partes no tuvieran la libertad de retirarse. En ese sentido, surge de las propias alegaciones de la demanda, que las partes no estaban obligadas a proseguir con las negociaciones hasta perfeccionar el contrato. Por tanto, la parte demandada tenía la potestad de arrendar la propiedad comercial a otra persona sin incurrir en culpa in contrahendo o incumplimiento de contrato.

Tras realizar este análisis, el TPI desestimó la demanda.

En desacuerdo, Pérez Villanueva solicitó reconsideración.

Allí reiteró que entre las partes se configuró un contrato verbal preliminar, en el que la parte demandada aceptó arrendar su

propiedad. Indicó que, para ello, se reunieron en distintos lugares. Adujo que acordaron el lugar y precio del contrato. Aseveró que del descubrimiento de pruebas produjo documentos sobre los gastos incurridos en la mudanza, en cotizaciones, rótulos y permisos para establecerse en el local. Sostuvo, además, que la reclamación justifica la concesión de un remedio, a tenor con lo resuelto en *Colón v. Glamorous Nails*, infra, el cual refiere la reparación de gastos y pérdidas sufridas derivadas del proceder arbitrario de la parte que incurre en culpa.

En respuesta, Pérez González presentó su *Oposición a la moción de reconsideración*. Allí reiteró que nunca se formalizó un contrato porque no hubo un acuerdo en cuanto al canon de arrendamiento. Señaló que la firma del contrato era algo especulativo. Adujo que, conforme la doctrina de contrato de opción, el caso de *Tommy Muñiz v. COPAN*, infra y el de *Colón v. Glamorous Nails*, infra, no es posible que el demandante sufrió un daño que sea reparable.

Evaluados los planteamientos, el Tribunal denegó la moción de reconsideración. Aun inconforme, el Apelante acude a este foro arguyendo en el que incidió el TPI al:

AL DESESTIMAR LA DEMANDA, AL INTERPRETAR QUE LAS CONVERSACIONES Y/O NEGOCIACIONES HABIDAS ENTRE LAS PARTES NO SON PRUEBAS SUFICIENTES PARA DETERMINAR QUE SE PERFECCIONÓ UN CONTRATO.

Recibida la Apelación, le concedimos término al Apelado para presentar su posición al recurso y así lo hizo, por lo que evaluamos.

II.

A.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009 (32 LPRA Ap. V) permite que un demandado presente una moción de desestimación antes de que conteste su demanda. Accurate

Sols. v. Heritage Environmental, 193 DPR 423, 432-433 (2015). Particularmente, el inciso (5) de esta regla establece que en la alegación responsiva se puede incluir como defensa el que la otra parte dejó de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Íd.*

Al resolver una moción de desestimación por este fundamento, el tribunal toma como ciertos todos los hechos alegados e interpreta las aseveraciones de la demanda en la forma más favorable posible para el demandante formulando en su favor todas las inferencias que pueda asistirle. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, 193 DPR 38 (2015); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, Lexis Nexis, 6ta Edición, Puerto Rico, 2017, p. 307. Bajo este criterio, una demanda será desestimada solo si de esta se desprende que carece de todo mérito o que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualesquiera de los hechos que se puedan probar. Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez, 206 DPR 261 (2021); González Méndez v. Acción Social, 196 DPR 213 (2016); Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., 174 DPR 409 (2008); Reyes v. Sucn. Sánchez Soto, 98 DPR 305 (1970). Esto es, para que proceda una moción de desestimación, "tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que se pudiere probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor". López García v. López García, 200 DPR 50 (2018); Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, *supra*, pág. 49; Ortiz Matías et al. v. Mora Development, 187 DPR 649, 654 (2013). En torno a esto, reiteradamente este Tribunal ha expresado que "una demanda no debe ser desestimada por

insuficiencia, a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación". Accurate Sols. v. Heritage Environmental, *supra*; Boulon v. Pérez, 70 DPR 988, 993 (1950).

Así pues, las alegaciones de la demanda deben ser interpretadas de manera liberal y conjunta, de la forma más favorable al demandante. Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez, *supra*; López García v. López García, 200 DPR 50, 69 (2018); Dorante v. Wrangler of P.R., 145 DPR 408 (1998). Nótese, pues que al resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y "únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante". Colón Rivera, et al. v. ELA, 189 DPR 1033, 1049 (2013). Así pues, los tribunales evaluarán "[s]i a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de este, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida". Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez, *supra*; Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., 137 DPR 497, 505 (1994).

Cuando se trata de la desestimación, se ha reiterado en la necesidad de atemperar las Reglas de Procedimiento Civil a la política pública que favorece que "los casos se ventilen en sus méritos". Cirino González v. Adm. Corrección et al., 190 DPR 14, 49 (2014). Solo en casos extremos, se debe privar a un demandante de su día en corte. Accurate Sols. v. Heritage Enviroment, *supra*, pág. 434.

B.

En cuanto a los contratos y otras fuentes de obligaciones, la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 55 de 1ro de junio de 2020, Código Civil de Puerto Rico de 2020, indica lo siguiente:

Este Código define el contrato como el negocio jurídico bilateral por el cual dos o más partes expresan su consentimiento en las formas prescritas por la ley, para crear, regular, modificar, o extinguir obligaciones. Se regula la figura del contrato preliminar, también conocido como contrato preparatorio, precontrato o promesa de contrato. En el contrato preliminar, las partes se obligan a celebrar un contrato futuro. El contrato preliminar se denomina opción si le atribuye decidir a una sola de las partes, la celebración del contrato futuro. Las partes quedan obligadas por la buena fe a colaborar, proporcionar información relevante, mantener la confidencialidad y conservar el bien.

Cónsono a lo anterior, el Artículo 1235 del Código Civil, 31

LPRC sec. 9756, indica que,

Por el contrato preliminar las partes se obligan a celebrar un contrato futuro. El contrato preliminar se denomina Opción si le atribuye a una sola de las partes la facultad de decidir sobre la celebración del contrato futuro. El contrato preliminar no está sujeto a cumplir las formalidades que debe satisfacer el contrato futuro. **Si la parte requerida se niega al otorgamiento del nuevo contrato, el tribunal puede exigir a la misma estricto cumplimiento.** (Énfasis nuestro).

Los contratos se perfeccionan desde que las partes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa, salvo en los casos en que se requiere el cumplimiento de una formalidad solemne o cuando se pacta una condición suspensiva. Artículo 1237 del Código Civil, 31 LPRC sec. 9771. Existe consentimiento por el concurso de la oferta y de la aceptación cuando el oferente recibe la aceptación. Artículo 1238 del Código Civil, 31 LPRC sec. 9772.

A tenor con lo anterior, es principio básico del derecho de obligaciones que nadie está obligado a contratar. PRFS v. Promoexport, 187 DPR 42, 55 (2012); Colón v. Glamorous Nails, 167 DPR 33, 44 (2006); Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, 113 DPR 517, 526 (1982). Esto, "tiene como consecuencia que las partes no se encuentren obligadas a proseguir con las negociaciones hasta perfeccionar el contrato, sino que están en libertad de

contraer el vínculo o retirarse, según convenga a sus mejores intereses." Colón v. Glamorous Nails, supra; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, supra.

No obstante, aun cuando no se hubiera perfeccionado un contrato, nuestro ordenamiento reconoce que "[l]as negociaciones preliminares generan una relación de carácter social que impone a las partes el deber de comportarse de acuerdo con la buena fe, que no impera solamente en las relaciones jurídicas ya establecidas o constituidas, sino también en las relaciones derivadas de un simple contrato social." Colón v. Glamorous Nails, supra; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, supra, págs. 526-527. Así pues, se ha reiterado que durante la fase precontractual es imperativo que estas actúen conforme a la buena fe. PRFS v. Promoexport, supra, pág. 56.

La responsabilidad que genera el incumplimiento con el deber de actuar de buena fe durante las negociaciones es de naturaleza extracontractual. Se asienta esta responsabilidad en que la suspensión injustificada de las negociaciones "constituye un quebrantamiento de la buena fe que penetra todo nuestro ordenamiento positivo que le impone a las partes un deber de lealtad recíproca en las negociaciones". Colón v. Glamorous Nails, supra, págs. 45-46; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, supra, pág. 528. De manera que, aun cuando es una prerrogativa de las partes desistir de los tratos precontractuales, se ha reiterado que el ejercicio de un derecho no está exento de responsabilidad si se ejercita de forma abusiva. PRFS v. Promoexport, supra, pág. 55; Tommy Muñiz v. COPAN, supra, pág. 528. Esto significa que existen límites en cuanto a la manera de retraerse de las negociaciones durante los tratos preliminares. PRFS v. Promoexport, supra. De esta forma, se ha reconocido la culpa *in*

contrahendo no sólo cuando una de las partes que interviene en el proceso de formación de un contrato actúa intencionalmente, mediando dolo, fraude o abuso del derecho, sino también cuando obra negligentemente, causando daño. Colón v. Glamorous Nails, supra, pág. 46. Esto, ya que las negociaciones que anteceden al contrato pueden ser de variada índole, y, por tanto, la responsabilidad precontractual puede surgir en diferentes supuestos. PRFS v. Promoexport, supra; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, supra, págs. 529-530. La culpa *in contrahendo* es pues, una obligación hacia una persona determinada, que surge en aquel momento en el curso de las negociaciones en el cual el ejercicio del derecho de una parte a retirarse, corolario del principio de la autonomía de la voluntad, activa la protección de la confianza depositada por la otra y resulta contrario al principio inmanente de la buena fe. PRFS v. Promoexport, supra, pág. 58; aludiendo a lo proferido en Colón v. Glamorous Nails, supra.

Se ha resuelto que para determinar si ha mediado culpa en la terminación de unos tratos preliminares "es preciso considerar las circunstancias del rompimiento, 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, así como cualquier otra circunstancia pertinente conforme los hechos del caso sometidos a escrutinio judicial. Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, supra, pág. 530.

Como vemos, la referida doctrina tiene cabida en el ordenamiento jurídico puertorriqueño. No actuar en concordancia con lo que exige la buena fe requerida en el periodo precontractual apareja incurrir en la responsabilidad que se deriva de la llamada

culpa *in contrahendo*. PRFS v. Promoexport, supra. En tales casos, el Tribunal Supremo dictaminó que el deber de indemnizar por el rompimiento culposo de los tratos preliminares, alcanza de ordinario, tan solo el llamado "interés negativo", es decir, la reparación de los gastos sufridos y las pérdidas patrimoniales derivadas del proceder arbitrario de la parte culpable. PRFS v. Promoexport, supra, pág. 59; citando a Colón v. Glamorous Nails, supra, pág. 58.

III.

A la luz de la antes mencionada normativa, aplicada a los hechos que informa esta causa, disponemos.

El Apelante alega que, durante las últimas semanas del mes de diciembre de 2020, sostuvo varias reuniones con el señor Pérez González para discutir los términos y acuerdos que finalmente serían plasmados en un contrato de arrendamiento. Indicó que, de esta forma se constituyó un precontrato verbal para alquilar por un año, un edificio comercial, a razón de \$600 mensuales. Indicó que, el día de la firma del contrato el Apelado le informó que había arrendado el edificio a otra persona. El señor Pérez Villanueva alega que el Apelado incumplió con el negocio jurídico acordado de manera arbitraria en esa etapa de las negociaciones. Indicó que las acciones del Apelado, de dar por terminado el negocio jurídico, luego de crear en el señor Pérez Villanueva la expectativa de que se consumaría el acuerdo definitivo, le infringió daño económico y mental. Adujo que había comenzado el proceso para el traslado y mudanza de bienes muebles al local del Apelado. Alegó que las negociaciones preliminares de un contrato generan una relación de carácter social que impone a las partes el deber de comportarse de acuerdo con la buena fe¹. Sostuvo

¹ Citando a Torres v. Gracia, 119 DPR 698 (1987).

que en el descubrimiento de pruebas se anejaron documentos que evidenciaban los gastos incurridos en la mudanza, así como en las cotizaciones, rótulos y permisos que se requerían para establecerse en el local. Mencionó que la conducta de la parte apelada en el caso de autos es de mala fe, ya que actuó de manera irresponsable, abusiva, injusta e irrazonable.

El Apelado, por su parte, alega que nunca existió un contrato, sino que solamente sostuvieron conversaciones telefónicas para el arrendamiento de la propiedad de los Apelados. Indicó que nunca hubo un acuerdo final. Mencionó que no aceptó la oferta del señor Pérez Villanueva para el arrendamiento del local por \$600, por tanto, no hubo acuerdo. Así pues, reiteró que se trata de unas conversaciones entre las partes, para ver si se podía realizar un contrato, pero nunca hubo evidencia documental de los acuerdos tomados ni tampoco hubo un contrato verbal. Evaluamos.

De los hechos de la demanda, tomados como ciertos y aceptados por la parte apelada, surge que el licenciado Pérez Villanueva estaba interesado en alquilar un local comercial propiedad del señor Pérez González. Que las partes sostuvieron conversaciones durante el mes de diciembre sobre los términos para el arrendamiento de referido local. Sin embargo, en enero de 2021 el Apelado le arrendó la propiedad a un tercero.²

De lo anterior, vemos que, en efecto, las partes negociaron por un lapso el arrendamiento de un local comercial. El Apelante realizó una oferta y el Apelado decidió arrendarle la propiedad a otra persona. De los hechos, tomados como ciertos, entendemos que no procedía desestimar la acción, pues la parte demandante-

² Véase Alegato de la parte apelada, pág. 1.

Apelante podría tener derecho a algún remedio, producto de esa fase precontractual. Mas aun cuando la responsabilidad precontractual puede surgir en diferentes supuestos. PRFS v. Promoexport, *supra*. Tampoco podemos concluir de forma categórica que no existió un contrato entre las partes o al menos un precontrato que dé lugar a algún resarcimiento.

Así pues, aun cuando no se hubiese concretado un convenio por escrito, como indica el Apelado, ello de por sí, no significa que el Apelante no tenga derecho a algún remedio proveniente del curso de las negociaciones. En tales casos, nuestro ordenamiento reconoce que las negociaciones preliminares generan una relación de carácter social que impone a las partes el deber de comportarse de acuerdo con la buena fe, que no impera solamente en las relaciones jurídicas ya establecidas o constituidas, sino también en las relaciones derivadas de un simple contrato social. Véase, Colón v. Glamorous Nails, *supra*. A su vez, se ha reconocido que existen límites en cuanto a la manera de retraerse de las negociaciones durante los tratos preliminares. PRFS v. Promoexport, *supra*.

De manera que, nuestro estado de derecho provee remedios para resarcir a la parte agraviada, en ciertas circunstancias, durante los periodos preliminares de negociación contractual. En este punto, se ha reiterado que el ejercicio de un derecho no está exento de responsabilidad si se ejercita de forma abusiva. PRFS v. Promoexport, *supra*. Así pues, de ser ciertos los hechos plasmados en la demanda, habría que evaluar si en efecto, se materializó o no un acuerdo entre las partes; si entre las partes se configuró algún contrato preliminar; o si hubo un rompimiento injustificado o actuaciones de mala fe, la cual podría generar algún tipo de derecho a favor del demandante.

No obstante, huérfano del análisis que antecede, el foro primario desestimó la demanda. Esa acción fue contraria al postulado que nos rige al resolver la moción de desestimación en la forma más favorable posible para el demandante, formulando en su favor todas las inferencias que pueda asistirle. Más aun, cuando la moción de desestimación que presentó el Apelado era para la disposición parcial de la reclamación, por daños morales y no para la disposición de la totalidad del pleito. Así pues, analizado el recurso a la luz del derecho aplicable, procede revocar la sentencia apelada.

IV.

Por los fundamentos expuestos, revocamos la determinación del Tribunal de Primera Instancia. En consecuencia, se le devuelve el caso para la continuación de los procedimientos de acuerdo con lo aquí dispuesto.

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