

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

WILLIAM RIVERA MOLINA
y otros

Apelantes

v.

EDUARDO MANUEL
FOSSAS MARTINEZ, ET
ALS

Apelados

KLAN202200359

APELACIÓN

Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil Núm.:
SJ2020CV00659

Sobre: Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Álvarez Esnard, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de enero de 2023.

Comparecen ante nos el señor William Rivera Molina (señor Rivera Molina), por sí y en representación de Poppy 47, Inc. (Poppy 47) (en conjunto, “los Apelantes”). Nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* emitida el 2 de agosto de 2021, notificada el 3 de agosto del mismo año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (“TPI” o “foro primario”). Mediante la aludida *Sentencia*, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Moción de Desestimación de Demanda Enmendada* presentada por el señor Eduardo Manuel Fossas Martínez (“señor Fossas Martínez”), Martha Sánchez Cárdenas (“señora Sánchez Cárdenas”), la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, así como la *Moción de Desestimación* presentada por Ripoll LLC, (en conjunto “los Apelados”). Concluyó el foro primario que, de las alegaciones en la *Demanda Enmendada* presentada por los Apelantes, no surge una reclamación por incumplimiento contractual o interferencia torticera con las obligaciones de terceros y desestimó la misma al

amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 31 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5), por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

I.

El 27 de enero de 2020, los Apelantes presentaron *Demanda* en contra del señor Fossas Martínez, su esposa, la señora Sánchez Cárdenas, la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos y contra Ripoll LLC. En síntesis, los Apelantes alegaron que el señor Rivera Molina acordó con el señor Fossas Martínez la compraventa de un inmueble propiedad de este último, ubicado en la calle Delcasse 58, en el Municipio de San Juan. Arguyó que, tras una serie de negociaciones, se perfeccionó el contrato de compraventa del inmueble por la cantidad de \$1,135,000.00. En atención a ello, indicaron que hubo un consentimiento entre las partes, toda vez que el señor Fossas Martínez le remitió por correo electrónico al señor Rivera Molina un documento que contenía los términos discutidos entre estos para la adquisición del inmueble, y en el cual constaban los elementos propios de un contrato de opción de compraventa.

Sostuvieron, además, que los Apelados solicitaron un aumento al monto establecido como precio de compraventa por estos haber recibido una oferta superior. Sin embargo, los Apelados optaron por incumplir el acuerdo de compraventa habido entre las partes. A su vez, aseveraron que habían realizado gestiones para obtener financiamiento para la compra del aludido inmueble; que incurrió en gastos de tasación de la propiedad; desaprovechó la ocasión de poder solicitar y recibir ciertos créditos contributivos disponibles para transacciones realizadas en el año 2019, además de habersele privado de la oportunidad de generar ingresos

proyectados mediante el uso del inmueble. Por lo anterior, solicitaron que se compensaran los daños sufridos en una cantidad de \$300,000.00. Además, solicitaron, entre otros remedios, que se emitiera una orden de entredicho provisional e *injunction*, a los fines de que mantuviera el “estatus quo” del inmueble objeto del contrato de compraventa.

Transcurridos varios trámites procesales, el 25 de agosto de 2020, los Apelados presentaron *Moción de Desestimación*. Mediante esta, arguyeron que la *Demanda* no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio en su contra, por lo que procedía la desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*. Particularmente, esgrimieron que el bien objeto de la controversia era privativo del señor Fossas Martínez, por lo que no podía imputársele incumplimiento a la señora Sánchez Cárdenas. Argumentaron, además, que el señor Fossas Martínez no consintió a obligación alguna y entre éste y el señor Rivera Molina nunca existió un contrato de compraventa perfeccionado, solo hubo negociaciones para el posible otorgamiento de un contrato de opción de compraventa. Los Apelados también enfatizaron en que el contrato de opción se encontraba en etapa preliminar y que la comunicación enviada al señor Rivera Molina mediante correo electrónico, esbozaba que dicho documento era un borrador y no había sido evaluado por el señor Fossas Martínez.

Así las cosas, el 24 de septiembre de 2020, el señor Rivera Molina presentó ***Demanda Enmendada***, en la que incluyó como partes codemandadas a Ripoll, LLC, el señor Jorge Fossas Suárez (“señor Fossas Suárez”), en calidad de agente y dueño de Ripoll LLC, a su esposa, la señora Ana Langrand Castillo y a la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por estos últimos.¹ Arguyeron los

¹ Mediante *Sentencia Parcial* emitida el 31 de diciembre de 2020, notificada el 4 de enero de 2021, el foro primario acogió la solicitud de desistimiento presentada

Apelantes, que al día siguiente de la presentación de la Demanda original (28 de enero de 2020), el señor Fossas Martínez vendió el inmueble objeto de la controversia a Ripoll LLC, mediante escritura pública, en la que compareció la señora Sánchez Cárdenas en representación de este último. Esgrimieron que dicho acto constituyó una interferencia torticera, puesto que Ripoll LLC y la señora Sánchez Cárdenas tenían conocimiento de que la compraventa del inmueble objeto de la controversia interfería con un pacto de compraventa celebrado entre el señor Rivera Molina y el señor Fossas Martínez. En síntesis, en las alegaciones 25, 26 y 27 de la *Demanda Enmendada*, **el señor Rivera Molina incluyó una causa de acción por interferencia contractual torticera por parte de los Apelados por afectar derechos de los Apelantes.**

Asimismo, la *Demanda Enmendada* expone que el contrato de compraventa suscrito por Ripoll LLC carece del elemento de causa requerido en una obligación contractual, ya que existe duda sobre en realidad Ripoll LLC pagó o no por el inmueble. Sobre el particular, argumentaron que la compraventa del inmueble fue una venta simulada y solicitaron al foro primario que declarara nulo dicho negocio jurídico celebrado entre Ripoll LLC y la señora Sánchez Cárdenas, en representación de su esposo, el señor Fossas Martínez. Solicitó, además, la imposición de honorarios por temeridad a los Apelados.

En igual fecha, el 24 de septiembre de 2020, los Apelantes presentaron *Oposición a Moción de Desestimación*, en la que reiteraron las alegaciones incluidas en la *Demanda Enmendada*, y puntualizaron que entre las partes se perfeccionó un acuerdo de compraventa. Argumentó, además, que el representante legal del

por las partes en la *Moción Conjunta sobre Desistimiento Voluntario*, archivándose sin perjuicio la demanda contra los codemandados Jorge Fossas Suárez, Ana Legrand Castillo y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos.

señor Fossas Martínez le envió un Contrato de Opción de Compraventa, a los fines de formalizar por escrito los acuerdos verbales llegados entre las partes. En torno a dicho documento, el señor Rivera Molina resaltó que el mismo no era un borrador del acuerdo, sino que este contenía los elementos de consentimiento, objeto y causa que dieron por perfeccionadas las obligaciones de vender y comprar. Asimismo, resaltó que, en la alternativa, quedó constituida una promesa bilateral de compraventa futura entre él y el señor Fossas Molina.

El 2 de octubre de 2020, la Sala de Recursos Extraordinarios emitió *Sentencia Parcial*, mediante la cual desestimó la solicitud de entredicho provisional e interdicto preliminar y permanente y ordenó que las controversias fueran atendidas por la vía ordinaria.

Tras varios incidentes procesales, el **12 de noviembre de 2020**, los Apelados presentaron *Moción de Desestimación de Demanda Enmendada*. En esencia, estos argumentaron que no fue la voluntad del señor Fossas Martínez constituir una promesa bilateral de compraventa y que el documento enviado al señor Rivera Molina fue un borrador de un contrato de opción de compraventa, con cláusulas específicas tales como el pago de una prima de una posible opción, el término y la penalidad de no ejercerla. Los Apelados destacaron que el referido documento no representa el consentimiento para obligarse a realizar gestión alguna en esa etapa de la negociación. Asimismo, señalaron que la reclamación en su contra no detalló si quien sufrió daños fue el señor Rivera Molina o la corporación Poppy 47, Inc. y que al no existir pacto ni promesa de compraventa entre los señores Fossas Martínez y Rivera Molina, el contrato entre Ripoll LLC y el señor Fossas Martínez no interfirió torticeramente con obligación alguna. Finalmente, los Apelados argumentaron, que aún tomando como ciertas las alegaciones bien hechas de la *Demanda Enmendada*, ésta no justifica la concesión de

un remedio y que el señor Rivera Molina no cuenta con legitimación activa para exigir la nulidad del contrato entre el señor Fossas Martínez y Ripoll LLC, toda vez que no cuenta con un interés propietario que fuese perjudicado por la compraventa celebrada.

El 7 de diciembre de 2020, el señor Rivera Molina sometió *Oposición a Segunda Moción de Desestimación*, en la que reafirmó sus argumentos.

El 18 de enero de 2021, **Ripoll LLC** presentó *Moción de Desestimación* en la que esbozó que la reclamación instada por los Apelantes no justifica la concesión de un remedio en su contra. Señaló que el señor Rivera Molina ostenta legitimación para exigir la nulidad del contrato entre Ripoll LLC y el señor Fossas Martínez. Destacó que de las alegaciones bien formuladas en la *Demanda Enmendada* no surge la existencia de contrato perfeccionado alguno. Tampoco se desprende que Ripoll LLC tuviese conocimiento alguno sobre un contrato previo otorgado entre el señor Fossas Martínez y el señor Rivera Molina, ni que este tuviera conocimiento que a través de la compra del inmueble se pretendiera perjudicar al señor Rivera Molina. Finalmente, Ripoll LLC solicitó al foro primario que desestimara la *Demanda Enmendada* presentada en su contra incoada por los Apelantes.

El 8 de febrero de 2021, el señor Rivera Molina presentó *Oposición a Moción de Desestimación según Solicitada por Ripoll*, en la que ripostó que las alegaciones presentadas en la *Demanda Enmendada* son suficientes para establecer el conocimiento, el acto y la intención torticera de Ripoll LLC y que sus alegaciones serían probadas mediante el descubrimiento de prueba.

El 9 de marzo de 2021, el foro primario celebró *Vista Argumentativa*. Surge de la *Minuta*, que Ripoll LLC argumentó en la vista que la *Demanda Enmendada* no aduce una reclamación plausible por interferencia torticera ni nulidad contractual. Razonó

Ripoll LLC que el estándar de plausibilidad tiene como propósito evitar que procedan reclamaciones amparadas en alegaciones concluyentes bajo el pretexto de que éstas quedarán demostradas en el descubrimiento de prueba.

Evalutados los argumentos presentados por las partes, el 30 de julio de 2021, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada, en la que declaró *Ha Lugar* la *Moción de Desestimación de Demanda Enmendada* presentada por el señor Fossas Martínez y la señora Sánchez Cárdenas y la *Moción de Desestimación* presentada por Ripoll LLC. Concluyó el foro primario que en la Demanda Enmendada no existen alegaciones sobre daños reales ni de actos concretos que establezcan un nexo causal entre lo reclamado y la parte Apelada, de modo, que hay ausencia de alegaciones plausibles que derroten una moción de desestimación de la Demanda Enmendada formulada al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*. Fundamentó, además, el foro primario que el señor Rivera Molina carece de legitimación activa para reclamar la nulidad del contrato suscrito entre Ripoll LLC y el señor Fossas Martínez.

El 17 de agosto de 2021, los Apelantes presentaron *Moción de Reconsideración*, que fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* emitida y notificada el 13 de abril de 2022.

Inconformes, los Apelantes presentaron el recurso de epígrafe y señalaron la comisión del siguiente error por parte del foro primario:

ERRÓ EL TPI AL CONCEDER LAS MOCIONES DE DESESTIMACIÓN PRESENTADAS POR LOS APELADOS AL AMPARO DE LA REGLA 10.2 (5) DE PROCEDIMIENTO CIVIL AL CONCLUIR QUE LOS APELANTES NO PRESENTARON UNA RECLAMACIÓN PLAUSIBLE POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL O POR INTERFERENCIA TORTICERA CON LAS OBLIGACIONES DE TERCERO.

El 24 de junio de 2022, Ripoll LLC compareció ante nos mediante *Alegato en Oposición a Apelación*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso ante nuestra consideración.

II.

A. La opción de compraventa y la promesa bilateral de compraventa

En nuestro sistema de derecho civil, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2992.² En cuanto a los contratos, el Art. 1044 del Código Civil dispone que, “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRA ant. sec. 1994. “Consecuentemente, un contrato existe desde que una o varias personas prestan su consentimiento a obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014).

Los contratos serán válidos si concurren tres elementos: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391. A su vez, el Art. 1230 establece que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones para esenciales para su validez”. 31 LPRA sec. 3451.

De otra parte, el principio de la autonomía contractual “permite que las partes contratantes establezcan los pactos, las cláusulas y las condiciones que entiendan convenientes”. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, *supra*, págs. 455-456; Art. 1207 del Código

² En la presente Sentencia haremos referencia a las disposiciones del derogado Código Civil de 1930, por ser la ley vigente al momento en que se suscitaron los hechos que dieron lugar a la demanda de epígrafe.

Civil, 31 LPRA ant. sec. 3372. Esa autonomía estará limitada únicamente, y el contrato será nulo e inexistente, si este último resulta contrario a las leyes, a la moral o al orden público. Véase, 31 LPRA ant. sec. 3372; *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, *supra*, pág. 456.

En lo que respecta al contrato de opción, este ha sido definido “como el convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal”. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002). El Tribunal Supremo ha sostenido que, de este tipo de contrato, “nace un derecho que le confiere al optante la facultad de decidir, a su arbitrio, y dentro de un plazo cierto, si celebra el contrato por el que opta”. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 724 (2008). Es decir, aunque el optante no está obligado a comprar, el promitente está obligado a venderle el objeto de la opción, sujeto a los términos del contrato.

En síntesis, los elementos que caracterizan el contrato de opción son los siguientes: (1) la concesión al optante de la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal sin ninguna obligación por parte de este; (2) el carácter de exclusividad de dicha concesión; (3) un plazo establecido para ejercitar la opción, y (4) la inexistencia de otra condición que no sea la voluntad del optante. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

Por otra parte, el contrato de promesa bilateral de compraventa se encuentra regulado por el Art. 1340 del Código Civil de 1930, vigente al momento de los hechos, 31 LPRA ant. sec. 3747. Allí, se dispone lo siguiente:

La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a

los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente subtítulo.

Se considera como un contrato preparatorio o precontrato que solo crea un derecho personal que faculta a exigir de la contraparte una obligación de hacer, en tal caso, la realización de un contrato de compraventa futura. *Soto v. Rivera Cacho*, 144 DPR 500, 509-510 (1997); *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR 813, 817-818 (1997).

Por su alcance, crea una vinculación entre las partes cuando no es posible perfeccionar la compraventa, y en contraposición a la compraventa, tiene como especial rasgo distintivo el hecho de que **no** produce una traslación de dominio. *Rossy v. Tribunal Superior*, 80 DPR 729, 741-742 (1958). El contenido y condiciones de las prestaciones acordadas determinan la existencia de un contrato bilateral de compraventa y no necesariamente la denominación que las partes den al acuerdo.

Cónsono con estas normas, los tratadistas Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón señalan que “en una promesa bilateral de compraventa [...] las partes se obligarían a concluir en el futuro un contrato de esa naturaleza, no querrían actualmente comprar y vender, sino dar vida a esa relación jurídica en el porvenir.” L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 6ta. ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1994, Vol. II, pág. 73.

El Art. 1340 del Código Civil, *supra*, reconoce la aplicabilidad de los remedios establecidos en dicho Código, “[s]iempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta”. En sintonía con esta norma, el Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3052, reconoce la posibilidad de resolver una obligación bilateral ante el incumplimiento de una de las partes cuando la obligación

incumplida sea esencial o cuando su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte. *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 348 (1989).

En el contexto particular de la promesa bilateral de compraventa, el incumplimiento faculta a la parte perjudicada a exigir su cumplimiento específico. La imposibilidad de cumplimiento puede motivar la resolución del precontrato con la devolución de las prestaciones y el abono de los daños y perjuicios que puedan probarse. *Jordán-Rojas v. Padró-González, supra*.

B.

En materia de derecho civil extracontractual, la doctrina de la interferencia torticera con relaciones contractuales supone la intervención ilícita de un tercero ajeno con determinado vínculo contractual, ello en perjuicio de la parte demandante. La causa de acción pertinente es una al amparo del concepto general de culpa y negligencia estatuido en el Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5141, y, propone la existencia de una responsabilidad solidaria entre el tercero interviniente y el contratante que, a sabiendas, incumple con los términos de la obligación asumida con aquél que reclama. *Dolphin Int'l of P.R. v. Ryder Truck Lines*, 127 DPR 869 (1991); *Gen. Office Prods. v. A. M. Capen's Sons*, 115 DPR 553 (1984).

Para que exista responsabilidad civil al amparo de la figura en cuestión, los siguientes elementos deben concurrir: 1) **existencia de un contrato con el cual interfiera un tercero**; 2) culpa del tercero, bastando al respecto que el perjudicado presente hechos que permitan inferir que aquél actuó intencionalmente con conocimiento de la existencia del contrato; 3) daño al actor, y; 4) que el daño sea consecuencia de la actuación culposa del tercero. “Es impertinente, a estos efectos, que el co contratante del perjudicado, haya tenido la

intención de cumplir el contrato. Basta con que el tercero haya provocado o contribuido a la inejecución.” (Citas omitidas). *Dolphin Int’l of P.R. v. Ryder Truck Lines, supra*, pág. 559. A tenor con lo antes expuesto, **resulta medular la efectiva existencia de un contrato legal con el cual se interfiera de manera intencional y culposa. Siendo así, “[s]i lo que se afecta es una expectativa o una relación económica provechosa sin que medie contrato, la acción no procede.”** (Énfasis nuestro). *Dolphin Int’l of P.R. v. Ryder Truck Lines, supra*, pág. 879. Basta que el tercero hubiera provocado o contribuido a la inejecución o incumplimiento del contrato. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 575-576 (2001); *Dolphin Int’l of P.R. v. Ryder Truck Lines, supra*, pág. 879.

Al definir la causa de acción de interferencia culposa en las obligaciones contractuales, el Tribunal Supremo en *Jusino et als. v. Walgreens, supra*, afirmó lo siguiente:

[...] una acción en daños contra un tercero que, con intención cuasidelictual o culposa, interfiere con las relaciones contractuales de otro. Decimos cuasidelictual o culposa porque la doctrina exige que, para incurrir en responsabilidad, el tercero que interfiere debe *saber* que ha de producirse la lesión. Asimismo, hemos expuesto que la responsabilidad del tercero que interfiere con el contrato es compartida solidariamente con el contratante que, a sabiendas, lo incumple. (Citas omitidas).

Como vemos, nuestro ordenamiento requiere para iniciar una acción por interferencia culposa con las obligaciones contractuales, **la existencia de un contrato con el que interfiera un tercero**. Claro está la acción aplica a pactos de exclusividad, pero no se limita a ellos. La responsabilidad es solidaria entre el tercero que interfiere con el contrato y el contratante que lo incumple a sabiendas. *Gen Office Prods. v. A.M. Capen’s Sons, supra*, pág. 558.

C.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V., R.10.2, permite a la parte demandada solicitar al tribunal que desestime la

demanda antes de contestarla “cuando es evidente de las alegaciones de la demanda que alguna de las defensas afirmativas prosperará”. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043 (2020), citando a *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001). La solicitud deberá hacerse mediante una moción y basarse en uno de los fundamentos siguientes: (1) falta de jurisdicción sobre la materia, (2) falta de jurisdicción sobre la persona, (3) insuficiencia del emplazamiento, (4) insuficiencia en su diligenciamiento, (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, o (6) dejar de acumular una parte indispensable. La notificación de esta moción interrumpe el término para presentar la alegación responsiva. Regla 10.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R.10.1. Véase, además *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, *supra*, pág. 1065.

Para disponer adecuadamente de una moción de desestimación conforme a la precitada regla, el tribunal tiene la obligación de dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda que hayan sido aseveradas de manera clara. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011). Las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Ortiz Matías et al v. Mora Development*, 187 DPR 649 (2013). Habrá de considerarse, “si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida”. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

III.

En el presente recurso, la parte Apelante nos solicita que revisemos la Sentencia emitida por el foro primario el 2 de agosto de

2021, en la que desestimó la que desestimó la *Demanda Enmendada*. El foro primario fundamentó su determinación en que, de las alegaciones de la demanda, no surge una reclamación plausible por incumplimiento contractual o interferencia torticera con las obligaciones de tercero. Coincidimos con el foro primario.

De las alegaciones de la *Demanda Enmendada* no surgen hechos tendentes a establecer los elementos de un contrato de opción de compraventa perfeccionado entre el señor Rivera Molina y el señor Fossas Martínez. Tampoco se ha demostrado que entre dichas partes se ha suscrito contrato alguno previo a la celebración del contrato de compraventa entre el señor Fossas Martínez y Ripoll LLC. Los Apelantes de epígrafe no esbozaron alegaciones con suficiente particularidad que, confiriéndole la interpretación más favorable, nos permitieran inferir que Ripoll LLC o el señor Fossas Martínez actuaron intencionalmente, con conocimiento de la existencia de un contrato previo, ni la existencia de daños o que fueran consecuencia de la actuación culposa del tercero.

Para que se configure una acción por interferencia culposa con las obligaciones contractuales, es necesario establecer la existencia de un contrato previo con el que interfiera un tercero. En el caso de marras, no surge de las alegaciones instadas en la *Demanda Enmendada*, ni aún considerándolas de la forma más favorable al demandante, que se perfeccionó un contrato entre las partes. Al analizar las alegaciones de la *Demanda Enmendada* junto con los documentos presentados por los Apelantes, es preciso destacar que estas no disponen hechos bien alegados ni detalles fácticos que coloquen al tribunal en posición de inferir razonablemente que se hubiese perfeccionado un contrato de opción de compraventa o una promesa bilateral. De las alegaciones surge que hubo conversaciones en un proceso de negociación encaminadas a la realización de un contrato preparatorio que nunca

se perfeccionó. Por ello, no podemos concluir que hubo un incumplimiento contractual por parte del señor Rivera Molina, mucho menos una interferencia contractual por parte de Ripoll LLC.

En lo que respecta al elemento constitutivo de la intención, los Apelantes alegaron en la *Demanda Enmendada* que Ripoll LLC y la señora Sánchez Cárdenas suscribieron un contrato de compraventa “*a sabiendas y con pleno conocimiento que esta compraventa viola e interfiere con los derechos contractuales del demandante*”. Sin embargo, los Apelantes se limitaron a alegar en la demanda que Ripoll LLC y la señora Sánchez Cárdenas suscribieron el contrato de compraventa a sabiendas de que estaban interfiriendo con contrato previo. Sin embargo, dicha alegación no constituye prueba de una intención de interferir al otorgar el contrato de compraventa impugnado por el señor Rivera Molina.

Asimismo, tampoco existen daños reales alegados en la *Demanda Enmendada* que sean susceptibles de ser resarcibles conforme a derecho, sino que los daños alegados referente a la evaluación favorable para el financiamiento y a la pérdida de oportunidad de aprovechar créditos contributivos son hipotéticos y especulativos, y están basados en una expectativa y no en derecho lesionado.

Finalmente, en lo referente a la causa de nulidad de contrato, es preciso destacar que dicha acción solo pueden ejercitarla los obligados principal o subsidiariamente en virtud del contrato cuya nulidad se solicita. Art. 1254 el Código Civil de 1930, 3 LPRA ant. sec. 3513. Un tercero estará legitimado para hacer valer la nulidad del contrato siempre que demuestre que éste lesiona o pone en peligro sus intereses. *VELCO v. Indus. Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997). Sobre el particular, conviene destacar que los apelantes no fueron parte del contrato que interesan anular y de las alegaciones de la *Demanda Enmendada*, así como de los documentos

presentados, no surge la existencia de contrato preparatorio alguno entre el señor Rivera Molina y el señor Fossas Martínez que demostrara que el señor Rivera Molina hubiese adquirido interés alguno sobre el inmueble objeto de la compraventa que interesaba anular. Tampoco este puede alegar que dicha compraventa le causó daños reales, por lo que no incidió el doro primario al concluir que los Apelantes carecía de legitimación activa para instar una acción de nulidad contractual.

En el caso que nos ocupa, somos del criterio que actuó correctamente el TPI al concluir que la *Demanda Enmendada* carece de alegaciones plausibles que derrotaran las respectivas mociones de desestimación instadas por los codemandados de epígrafe. Por todo lo anterior, es forzoso concluir que la reclamación de los Apelantes en la *Demanda Enmendada* no justifica la concesión de remedio alguno, aun considerando las alegaciones de dicha demanda de la forma más favorable a los Apelantes.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

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

La Juez Birriel Cardona disiente sin opinión escrita.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones