ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

MOB INVESTMENTS, CORP. Apelante v. CAPITAL CROSSING PR, LLC. Apelado	KLAN201601851	Recurso de apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil Núm. K PE2016-1452 Sobre: Procedimientos Especiales Injunction-Clásico

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Juez Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de enero de 2017.

Comparece ante nosotros MOB Investment Corp (MOB o apelante) y solicita la revocación de la *Sentencia* dictada el 9 de noviembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario desestimó con perjuicio una demanda de daños y perjuicios incoada por MOB en contra de Capital Crossing PR, LLC (Capital). El TPI resolvió que la demanda dejó de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio. Veamos.

I.

En junio de 2016, MOB incoó una *Demanda* de daños y perjuicios, y una *Solicitud de injunction preliminar y permanente* en contra de Capital. Según nos informó la propia apelante, el TPI ordenó que el caso se ventilara por la vía ordinaria y MOB se allanó pues la acción de interdicto preliminar e *injuncion* permanente se tornó académica Por lo tanto, pasamos a reseñar las alegaciones pertinentes a la acción de daños y perjuicios.

MOB alegó en la demanda que interesaba comprar ciertos activos (pagarés hipotecarios) de Capital y a esos efectos ambas partes comenzaron una etapa de negociación. En específico, el objeto de negociación era un préstamo hipotecario del Sr. Efraín Jiménez, préstamo que fue adquirido por Capital como parte del proceso de liquidación de Doral Bank. MOB adujo que conocía los pormenores del préstamo lo cual incluía la identidad de las propiedades que garantizaba el cumplimiento de dicho crédito. Según MOB, Capital le vendería dichos activos a quien le hiciera la mejor oferta.

En la demanda se alegó que las conversaciones se llevaron a cabo entre el Sr. Manuel Ojeda Batista (representante de MOB) y el Sr. Leopoldo Díaz (representante de Capital). Durante las conversaciones iniciales, Capital le informó a MOB que existían algunos asuntos sin culminar relacionados a la adquisición de los activos de Doral Bank. MOB alegó que en ese momento le solicitó a Capital unos estudios de títulos recientes. Aproximadamente dos meses después, Capital se comunicó con MOB para reunirse y discutir los detalles de la transacción.

MOB adujo en la demanda que en la primera reunión se conversó sobre una "posible oferta de $1,000,000.00 sujeto a la situación registral de los mismos y los gastos y deudas relacionadas incluyendo CRIM y IRS". Además, MOB le indicó a Capital que haría una "oferta formal y por escrito con la debida prueba de fondos una vez recibiera los estudios de títulos a lo que el Sr. Díaz se comprometió a conseguir". Según la demanda, hubo una segunda reunión entre las partes y el señor Díaz se comprometió nuevamente a proveer los estudios de títulos.

Luego de varias semanas sin repuesta de Capital, el señor Ojeda intentó comunicarse con el señor Díaz, pero las gestiones fueron infructuosas. Semanas después, el señor Díaz se comunicó

con el señor Ojeda para solicitar la oferta por escrito, pero éste le informó que necesitaba los estudios de títulos y, una vez fueron provistos, enviaría la oferta. El señor Díaz se comprometió en enviar los estudios de títulos en unos días y no lo hizo. MOB se comunicó con el Supervisor del señor Díaz quien le indicó a MOB que estaba listo para "cerrar el caso". Como resultado de esta conversación, y posterior contacto con el señor Díaz, MOB cursó una primera oferta por $750,000 luego de ésta investigar el status de las propiedades en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) y contando con recibir los estudios de títulos de Capital.

Transcurridas unas semanas, MOB cursó una segunda oferta por $800,000 y la acompañó con una carta bancaria que certificaba la disponibilidad de los fondos para la transacción. MOB alegó en la demanda que al enviársele la segunda oferta se le solicitó nuevamente a Capital los estudios de títulos y ésta indicó que no los entregaría por ser dicha información confidencial. MOB le argumentó a Capital que dicha información era pública porque surgía del Registro de la Propiedad y su divulgación por parte de Capital era de esperarse si la adquisición de los activos dependía del estado registral.

Semanas más tarde, sin recibir comunicación de Capital, MOB incrementó su oferta a $850,000. Alegó MOB que su interés en la transacción se debía a que es propietario de un edificio contiguo a las propiedades que garantizaban el préstamo objeto de negociación. Según la demanda, esta última oferta fue recibida por Capital el 25 de abril de 2016 y "no ha recibido ninguna comunicación oficial de parte del Demandado [Capital] respecto a [ella]". MOB manifestó que Capital utilizó las negociaciones descritas para aumentar el monto de las ofertas del activo y lograr una transacción con otro grupo o entidad. Ante esta alegada

situación, MOB adujo en la demanda que sus oficiales han sufrido una gran consternación y desasosiego.

MOB afirmó en la demanda que "[l]as representaciones que siempre le fueron hechas al Demandante para ser favorecido por el Demandado para la compra de dichas notas, le instaron a separar los fondos necesarios para cubrir la oferta mediante un cheque de gerente, fondos que dejaron de devengar intereses, causándole por ende daño económico al Demandante". MOB estimó los supuestos daños en $25,000. Además, MOB alegó que el resultado de las negociaciones a favor de un tercero le ocasionaron daños ascendentes a $850,000 y otros $4,000,000 por una supuesta pérdida de oportunidad comercial.

El 2 de junio de 2016 compareció Capital mediante *Moción solicitando* (sic) *desestimación* fundamentada en la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) que contempla la situación de ausencia de alegaciones en la demanda que justifiquen la concesión de un remedio. La moción de Capital no incluyó documentos ni otras materias distintas a las expuestas en la demanda instada por MOB. Capital argumentó que las alegaciones no expresaron acto u omisión negligente alguno ni identificaron los daños supuestamente causados. Además, Capital planteó que las alegaciones de la demanda tampoco permitieron concluir que hubo un vínculo jurídico entre las partes el cual se hubiese incumplido. En particular, Capital se refirió a las alegaciones 14 y 15 de la demanda para sostener que no hubo una oferta aceptada por Capital.[1]

Sobre las supuestas representaciones de Capital que motivaron la gestión del cheque de gerente, arguyó que la alegación no especificó cuáles fueron dichas representaciones y que la acción de gestionar el cheque de gerente fue un acto

[1] Recurso de apelación, Apéndice, págs. 16-17.

voluntario de MOB, lo cual en todo caso se debe entender como un daño auto infligido. Por último, Capital explicó que la supuesta pérdida de oportunidad comercial fue descrita como el no poder adquirir un inmueble contiguo al edificio que MOB actualmente es dueño. A esos efectos, Capital manifestó que el objeto de negociación eran unos pagarés hipotecarios que no le conceden al tenedor titularidad o dominio sobre el bien dado en garantía.[2]

MOB se opuso a la solicitud de desestimación. En resumen, el demandante arguyó que al aceptar como ciertas las alegaciones de la demanda era forzoso concluir que existió entre las partes un contrato de promesa de compraventa.[3] Según MOB, el contrato de promesa de compraventa "quedó evidentemente perfeccionado tanto por las representaciones del Sr. Diaz (sic) al representante de la parte demandante, como por la aceptación tácita del cheque de los $850,000.00, en su copia, luego de verificar el original y la cata (sic) del Banco del demandante sobre disponibilidad de fondos, que hizo Diaz (sic)".[4]

MOB incluyó con su moción en oposición varios documentos, entre ellos, una carta donde Capital rechazó la oferta de la primera y le informó que aceptó otra oferta.[5] Además, MOB indicó que el descubrimiento de prueba (interrogatorios, requerimientos de admisiones y una deposición al señor Díaz) le permitiría dilucidar otros aspectos de la reclamación.[6] El demandante dijo: "[s]on muchos los aspectos que podemos elucidar una vez le demos curso al descubrimiento incluyendo un pliego de interrogatorios, requerimiento de admisiones y de producción de documentos y una deposición a serle tomada al Sr.

---

[2] Íd., pág. 20.
[3] Íd., pág. 23.
[4] Íd.
[5] Íd., págs. 23 y 27.
[6] Id., págs. 23-24.

Leopoldo Díaz".[7] Los otros dos documentos fueron: una copia del cheque de gerente de $850,000 y una carta del Banco Popular que certificó la existencia de varias cuentas en dicha institución bancaria a nombre del señor Ojeda y la disponibilidad en una de ellas de $850,000 al 25 de abril de 2016.[8]

En atención a la oposición de MOB, Capital presentó una réplica para argumentar que nunca hubo un compromiso de venderle los pagarés hipotecarios al demandante ni fueron aceptadas las ofertas de MOB.[9] A esta moción, MOB reaccionó con una solicitud de descubrimiento de prueba dirigido a deponer al señor Díaz con el objetivo de identificar las representaciones que éste le hizo a MOB y motivaron la gestión del cheque de gerente.[10] Asimismo, según MOB, la deposición permitiría conocer la identidad de la persona que compró los pagarés hipotecarios y el monto pagado.[11]

El 9 de noviembre de 2016, el TPI dictó *Sentencia* mediante la cual desestimó la demanda.[12] El foro primario resolvió que la demanda no contenía alegaciones que establecieran una obligación de las partes a suscribir un contrato pues no surgió una oferta y aceptación de una obligación recíproca.[13] Respecto a los documentos sometidos por MOB con su oposición a la solicitud de desestimación, el TPI concluyó que los mismos no demostraron que Capital se hubiese comprometido a vender o aceptado una de las ofertas cursadas.[14] Por último, en cuanto a la acción de daños y perjuicios, el foro primario sostuvo que la demanda omitió

---

[7] Íd., págs. 23-24.
[8] Íd., págs. 25-26.
[9] Íd., págs. 30-33.
[10] Íd., pág. 37.
[11] Íd., pág. 38.
[12] Íd., págs. 39-53.
[13] Íd., pág. 48.
[14] Íd., pág. 11.

precisar los hechos que causaron los supuestos daños ni éstos fueron identificados.[15]

Inconforme con el resultado, MOB acudió ante nosotros mediante recurso de apelación y formuló el señalamiento de error siguiente:

> ERRO (sic) el Tribunal de Primera Instancia al emitir Sentencia en el presente caso, declarando con lugar la moción solicitando desestimación radicada por la aquí parte apelada, desatendiendo, e ignorando por completo, la petición de la parte compareciente de llevar a cabo un corto descubrimiento de prueba, incluyendo una deposición al oficial autorizado de la demandante, que trabajó el asunto con la parte demandante, como también obviando la aplicación obligada de la figura de promesa de compraventa, tal como se planteó en la oposición a la moción solicitando desestimación, radicada por la parte compareciente, todo a la luz del hecho incuestionable que la parte demandada nunca ha contestado la Demanda en el caso. (Negrillas suprimidas).[16]

En síntesis, la parte apelante arguyó que la decisión de desestimar la *Demanda* fue apresurada y le privó de su derecho a descubrir prueba para probar determinadas alegaciones. En particular, la parte apelante argumentó que de permitírsele deponer al señor Díaz podía demostrar todos los términos del alegado acuerdo entre las partes y el por qué MOB llegó a gestionar la emisión del cheque de gerente por $850,000, y la carta bancaria de confirmación de fondos. Indicó, además, que el descubrimiento de prueba le hubiese brindado la oportunidad de establecer las representaciones que le hizo Capital a MOB durante la etapa de negociación. Capital se opuso al recurso de apelación y defendió los argumentos utilizados por el TPI para desestimar la demanda.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el recurso de apelación que tenemos ante nuestra consideración.

---

[15] Íd., pág. 53.
[16] Alegato de la parte apelante, pág. 5.

II.

A. La demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva. No obstante, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante moción debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; y (6) dejar de acumular una parte indispensable. Íd.

El Tribunal Supremo ha resuelto que, a los fines de disponer de una moción de desestimación, los tribunales están obligados a dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda presentada. *Torres Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 504-505 (1994). El demandado debe demostrar que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, aun cuando se interprete la demanda de la manera más liberal a favor del reclamante. *Sánchez v. Aut. de los Puertos,* 153 DPR 559, 569 (2001); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra, pág. 505.

En *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 820-821 (2013), citando a *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012), el Tribunal Supremo esbozó que la desestimación de una demanda no procede a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que pueda ser probado en apoyo a su reclamación. Al analizar este tipo de solicitud, los tribunales deben tener presente que la Regla 6.1 de

Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, solo exige una relación sucinta y sencilla de los hechos y la solicitud del remedio. Véase *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra, págs. 505-506.

B. La acción de daños y perjuicios basada en el Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico

El Art. 1802 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5141, le impone el deber a toda persona de no causar daño a otra mediante un acto u omisión culposo o negligente. En caso de así hacerlo, la persona que produce el daño viene obligada a repararlo. Íd. En lo pertinente, el referido estatuto dispone: "[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado". Íd.

Según la doctrina de daños y perjuicios, todo menoscabo material o moral conlleva su reparación si concurren tres elementos básicos: (1) un acto u omisión culposa o negligente del demandado; (2) la presencia de un daño físico o emocional en el demandante y (3) que exista un nexo causal entre el daño sufrido y el acto u omisión. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010).

La jurisprudencia ha definido el acto culposo o negligente como la falta del debido cuidado a base de la figura de la persona de prudencia común y ordinaria. *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 150-151 (2006), citando a *Gierbolini v. Employers Fire Ins. Co.*, 104 DPR 853, 860 (1976). La culpa consiste en no anticipar las consecuencias racionales de un acto u omisión. Íd., pág. 151, citando a *Toro Aponte v. E.L.A.*, 142 DPR 464, 473 (1997).

La relación causal que debe existir entre la acción u omisión culposa o negligente y el daño se rige en nuestro ordenamiento por la doctrina de la causalidad adecuada, que propone que "no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la

experiencia general". (Citas omitidas.) *Colón Ramírez v. Televicentro de P.R.*, 175 DPR 690, 707 (2009). Ello implica que la ocurrencia del daño "era previsible dentro del curso normal de los acontecimientos". *López v. Porrata Doria*, supra, pág. 152. Si ante una evaluación retrospectiva, un daño emerge como la consecuencia razonable y ordinaria de un acto negligente, se considerará que el daño es un resultado probable de dicho acto. *Valle v. E.L.A.*, 157 DPR 1, 19 (2002); *Toro Aponte v. E.L.A.*, 142 DPR 464, 474 (1997). Por último, el daño es "todo menoscabo material o moral causado contraviniendo una norma jurídica, que sufre una persona y del cual haya de responder otra". (Cita omitida.) *López v. Porrata Doria*, supra, pág. 151.

C. La promesa de compraventa

El Art. 1340 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 3747) establece:

> 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.

La promesa de contrato de compraventa es un contrato preparatorio y produce una obligación personal de hacer. *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500, 509-510 (1997). El objeto de la promesa de contrato de compraventa es "la realización de un contrato de compraventa futura". Íd., citando a *Jordán Rojas v. Padró González*, 103 DPR 813, 818 (1975). De hecho, el propietario de la cosa conserva su administración y disfrute, y de venderla a un tercero, éste adviene propietario de la cosa. Quien se iba a beneficiar de la promesa de compraventa solo tiene derecho a reclamar los daños y perjuicios. *Jordán-Rojas v. Padró-González*,

supra, citando a *Rossy v. Tribunal Superior*, 80 DPR 729 (1958). En cambio, si al momento del incumplimiento la cosa continúa en el patrimonio del promitente, se puede exigir el cumplimiento específico del precontrato. Íd., pág. 819. La promesa de contrato de compraventa es un acto bilateral y ello hace imprescindible los requisitos de oferta y aceptación de la oferta, en otras palabras, el consentimiento de las partes. Véase *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500, 509 (1997).

III.

En el presente caso, debemos resolver si el TPI actuó correctamente al desestimar la demanda instada por MOB sin permitir el descubrimiento de prueba. Asimismo, nos toca determinar si el TPI no aplicó la figura de la promesa de compraventa. Acerca del primer aspecto del señalamiento de error, MOB manifestó que las partes intercambiaron información, documentos, solicitudes de documentos, ofertas y contraofertas. La contención de MOB es que lo anterior debió ser objeto de descubrimiento de prueba porque hubiese establecido "el alcance y el régimen total del acuerdo".[17]

Para resolver el planteamiento de MOB bastaría con decir que, según establece la Regla 23.4 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V), "[l]os mecanismos de descubrimiento de prueba no podrán comenzar sino hasta tanto haya finalizado el término para contestar la alegación". Además, la Regla 10.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) altera el término para contestar una demanda hasta la adjudicación o posposición de la moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Ahora bien, existen otros factores que también nos mueven a confirmar la desestimación de la demanda.

---

[17] Alegato de la parte apelante, pág. 6.

Capital no argumentó en su moción de desestimación materias no contenidas en las alegaciones de la demanda. Todos los argumentos se basaron en el relato de hechos expuestos por MOB. En ese sentido, no estamos ante una moción que deba examinarse como una solicitud de sentencia sumaria de conformidad con la Regla 36 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V). Según se desprende del expediente, el foro primario solo tuvo ante su consideración un argumento general sobre la necesidad de iniciar la etapa de descubrimiento de prueba para dilucidar "muchos aspectos" de la reclamación.[18] No podemos avalar la apertura de un descubrimiento de prueba en el vacío. Si MOB conocía información relevante a su causa de acción, debió formularla como alegaciones en la demanda, o solicitar permiso para enmendarla, y así justificar su petición de descubrimiento de prueba.

Por otro lado, la parte apelante no discutió en su alegato cuáles alegaciones de la *Demanda* establecían la existencia de una promesa de compraventa. Se limitó a decir que el descubrimiento de prueba le hubiese permitido demostrar los términos de un alegado acuerdo. La apelante guardó silencio sobre si hubo o no una oferta aceptada sobre algún compromiso de vender y comprar los pagarés hipotecarios. Y es que la demanda establece dos aspectos fundamentales en contra de la existencia de una promesa de compraventa, a saber: reconoce que MOB entró en un proceso en el cual Capital vendería los pagarés hipotecarios a quien le hiciera la mejor oferta y; MOB nunca recibió una contestación sobre la última oferta que hizo.

Las representaciones de Capital, sin especificar en la demanda en que consistieron éstas, no son suficientes para concluir que hubo un compromiso de compraventa futura. El

[18] Véase Recurso de apelación, Apéndice, pág. 23.

proceso fue claro en que se venderían los pagarés hipotecarios a quien formulara la mejor oferta. La disponibilidad del dinero fue parte de la oferta realizada por MOB. De hecho, la disponibilidad de fondos fue informada a Capital cuando ésta todavía no había entregado los estudios de títulos solicitados por MOB desde inicios del proceso. En la última oferta, MOB le informó a Capital que la transacción dependía del estado registral de los inmuebles que garantizaban los pagarés. No se desprende de lo anterior el consentimiento de las partes para comprometerse a perfeccionar la compraventa. Por lo tanto, resolvemos que el foro primario no erró al concluir que no hubo una promesa de compraventa.[19]

Finalmente, las alegaciones de la demanda tampoco permiten concluir que MOB pudiese tener un remedio al amparo del Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. El mero hecho de entrar en un proceso de negociación no abre paso a una reclamación de daños. Reiteramos que la propia demanda reconoció que los pagarés hipotecarios se venderían a quien formulara la mejor oferta. No podemos identificar en la demanda un acto negligente atribuible a Capital en este proceso que le privara a MOB de hacer la oferta que tuviese a bien presentar. Todo lo contrario, MOB realizó su oferta y no prevaleció.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[19] Cabe señalar que MOB no le solicitó al TPI una oportunidad para enmendar las alegaciones de la demanda.