

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO  
PANEL ESPECIAL

YANIRA PÉREZ  
SANTIAGO, OSCAR  
GARCÍA AGOSTO Y  
OTROS

APELANTES

v.

MARILUZ SÁNCHEZ  
DURÁN, FORTUNATO  
ROSADO JIMÉNEZ Y  
OTROS

APELADOS

v.

ISLA DEL COQUÍ,  
COLDWELL BANKERS,  
Y OTROS

TERCEROS DEMANDADOS

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.:  
DDP2006-0127

Sobre:  
DIFAMACIÓN,  
DAÑOS Y  
PERJUICIOS

KLAN201400427  
CONS.

KLAN201400504

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Candelaria Rosa<sup>1</sup>.

**S E N T E N C I A**

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2015.

I.

El 27 de agosto de 2005, mediante escritura de Dación en Pago, el señor Heriberto Castro Santiago y la señora Margarita Rivera Rosario cedieron a los apelantes, Oscar García Agosto y Yanira Pérez Santiago (esposos García-Pérez), un predio de terreno en el Barrio Cuchillas de Corozal. El mismo tenía una cabida superficial de ocho mil trescientos sesenta y nueve punto seis mil novecientos metros cuadrados con seis mil novecientos veintisiete y diez milésimas de otro.

---

<sup>1</sup> Conforme Orden Administrativa Núm. TA-2014-191 emitida el 11 de agosto de 2014, debido al retiro del Juez Morales Rodríguez, el Panel quedó compuesto por su Presidente, Juez Bermúdez Torres, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Candelaria Rosa.

El 1ro de enero de 2006 los esposos Pérez-García contrataron con la compañía Isla del Coquí para que se encargaran de mercadear la propiedad, ya que interesaban venderla. El corredor de bienes raíces, de Isla del Coquí, Inc., José Rosado González, fue el encargado de la venta. Los apelados, Mariluz Sánchez Durán y Fortunato Rosado Jiménez se interesaron en el terreno, por lo que contactaron a Rosa González y fueron junto a éste a visitar el predio. Rosa González les mostró el terreno y les indicó que la propiedad comenzaba con determinado espacio llano sobre el que se podría construir y sobre el cual ubicaban unos vagones, información obtenida de los esposos García-Pérez.

El 10 de marzo de 2006 los esposos García- Pérez y los esposos Rosado-Sánchez otorgaron la escritura de compraventa del solar por \$49,000.00. Posterior a la compraventa, los esposos Rosado-Sánchez advinieron en conocimiento de que el terreno plano donde ubicaban los vagones, no pertenecía a la propiedad que le habían vendido los esposos García-Pérez. El verdadero dueño de dicha porción se los hizo saber un día en el que el señor Fortunato Rosado estaba limpiando el terreno adquirido.

El 3 de mayo de 2006 los esposos Pérez-García presentaron *Demanda* sobre daños y perjuicios y difamación. Alegaron que los esposos Rosado-Sánchez los habían contactado vía telefónica en varias ocasiones con expresiones difamatorias y calumniosas, acusándoles de haberlos engañado sobre los linderos que aparecen en la escritura de la propiedad que adquirieron. Los esposos Rosado-Sánchez, por su parte, presentaron *Contestación a la Demanda y Reconvención* contra los esposos Perez-García. Además de solicitar la desestimación de la *Demanda* en su contra, solicitaron la nulidad del contrato de compraventa, la restitución de las prestaciones entre las partes y el reembolso de las costas y gastos del litigio y honorarios de abogado por temeridad. Los

esposos Rosado-Sánchez también presentaron *Demanda* contra terceros contra Isla del Coquí Inc. d/b/a Coldwell Bankers. Alegaron que estos eran responsables por haberles representado erróneamente los linderos de la propiedad. En específico, alegaron que en la promoción de venta del terreno se describió el mismo como uno con espacio llano para construir. Añadieron que cuando visitaron la propiedad con el representante de Isla del Coquí, este le informó que la propiedad comenzaba con determinado espacio llano en el que se podría construir y sobre el cual había unos vagones que estaban incluidos en el precio de venta.

Por su parte, el 6 de junio de 2006 los esposos García-Pérez presentaron *Demanda* contra tercero contra Isla del Coquí, Inc. d/b/a/ Coldwell Bankers. Alegaron que dicha Corporación era responsable por los daños reclamados por los Rosado-Sánchez debido a que fue su representante quien les mostró la propiedad, y por ende, sus linderos y gestionó y finalizó la compraventa de la propiedad.

Luego de varios incidentes procesales se celebró el Juicio en su fondo, los días 22 y 23 de abril y 1ro de noviembre de 2013.<sup>2</sup> El 27 de enero de 2014 el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia*. Luego de discutir la figura del incumplimiento de contrato, determinó que según evidenció la prueba desfilada, los esposos Rosado-Sánchez compraron la propiedad porque descansaron en la representación que les hicieron los esposos García-Pérez al corredor de bienes raíces. Concluyó que estos son los responsables de que el corredor de bienes raíces indicara a los esposos Rosado-Sánchez que la propiedad incluía el área donde se encontraban los vagones. Indicó, además, que la razón principal por la que los esposos García-Pérez adquirieron el terreno, fue

---

<sup>2</sup> La prueba oral consistió en los testimonios de Fortunato Rosado Jiménez, Diómedes Santiago Rodríguez (tasador), José Rosado González (corredor), Oscar García y Yanira Pérez Santiago.

precisamente el área donde estaban los vagones, por lo que, si hubiesen sabido que no era parte del terreno, no la habrían adquirido. Sostuvo que “el incumplimiento de la demandante reconvenida es de tal envergadura que solo puede corregirse mediante la resolución del contrato de compraventa, y no un ajuste en el precio de venta”. El Tribunal resaltó que en vista de que el terreno le perteneció en algún momento a los padres de la señora Yanira Pérez, estos incurrieron en falta de diligencia por desconocer lo que vendían. En cuanto al corredor, Rosa González, el Foro apelado estableció que no procede la imposición de responsabilidad a éste, por cuanto descansó en las representaciones de su cliente, además de que sugirió a los esposos García-Pérez realizar una mensura y estos se negaron, por considerarlo costoso.

Fundado en lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia declaró No ha Lugar la *Demanda*, y con lugar la Reconvención. Ordenó la resolución del contrato de compraventa suscrito entre los esposos García-Pérez y Rosado Sánchez y la devolución de las contraprestaciones. Además, ordenó a los esposos García-Pérez que pagaran \$10,000.00 a los esposos Rosado-Sánchez, por los daños que les causó a estos últimos la venta de una propiedad sin los atributos necesarios para satisfacer sus necesidades. Finalmente, desestimó la *Demanda* contra los terceros demandados Isla del Coquí, Inc., d/b/a Coldwell Banker; Chartis Insurance Company; United Surety & Universal Insurance Co., e impuso el pago de intereses, costas y gastos, de acuerdo a lo dispuesto en la Regla 44 de Procedimiento Civil.

Inconformes, el 21 de marzo de 2014, los esposos García-Pérez acudieron ante nos. Señalaron que erró el Tribunal de Primera Instancia al:

- Determinar que los apelantes incumplieron con el contrato de compraventa con Mariluz Sánchez y Fortunato Rosado.
- Ordenar la resolución del contrato de compraventa, la devolución de las contraprestaciones y el pago de daños por \$10,000.
- Eximir de responsabilidad al corredor de bienes raíces José Rosa González y a Isla del Coquí, Inc. d/b/a Coldwell Bankers.

Por su parte, los esposos Rosado-Sánchez comparecieron mediante escrito de apelación --KLAN20140504--, y alegaron que erró el Tribunal de Primera Instancia:

- Al no permitir prueba de refutación bajo la Regla 607 (E) de las Reglas de Evidencia. Dicha prueba fue ofrecida con el propósito de refutar el testimonio del tercero demandado, José Rosado González en cuanto a que contrario a lo que expresó en su testimonio, éste nunca llamó al Sr. Heriberto Castro para consultarle las colindancias del terreno. Que de así haberlo hecho, el Sr. Heriberto Castro le hubiese aclarado cuales eran las colindancias correctas. Con dicha actuación el Tribunal privó a la apelante de su debido proceso de ley.
- Al concluir que los apelados (terceros demandados) no son responsables a pesar de estos haber incumplido con el deber de diligencia esperado de profesionales licenciados en la industria del corretaje de bienes raíces.
- Al concluir que los apelados (terceros demandados) no son responsables a pesar de haber determinado como hecho que estos hicieron representaciones erróneas sobre características del terreno a venderse las cuales le constaban eran esenciales para los compradores (vendedores).

#### A. Contratos

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las formas de obligación.<sup>3</sup> Existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.<sup>4</sup> Su validez y

<sup>3</sup> Art. 1042 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2992; *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 D.P.R. 571, 581 (2000).

<sup>4</sup> Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3371; *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal*, supra.

obligatoriedad exige que concurren: (a) el consentimiento de los contratantes; (b) el objeto cierto que sea materia del contrato y (c) la causa de la obligación que se establezca.<sup>5</sup> Como todo contrato, se perfecciona por el mero consentimiento y desde entonces, obliga lo pactado y a toda consecuencia que sea conforme a la buena fe, al uso y a la ley.<sup>6</sup> El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta, la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.<sup>7</sup> Debe manifestarse de un modo libre y consciente.<sup>8</sup> “Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.”<sup>9</sup> “[L]a declaración de voluntad es el alma y esencia misma del negocio jurídico, pero ha de ser una voluntad inteligente y consciente, además de libre; ni deformada ni anormalmente formada.”<sup>10</sup> Un vicio en el consentimiento por error, podría afectar el contenido de la voluntad y su formación. *Id.*

El error que crea nulidad es uno de hecho esencial que constituye una representación falsa o inexacta de la realidad, esto es el conocimiento falso o equivocado de una cosa o un hecho, por incompleto o inexistente.<sup>11</sup> Para que el error invalide el consentimiento, la clase de equivocación deberá estar basada en una creencia no real de la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo.<sup>12</sup> Cuando el motivo o causa que indujo al contratante a aceptar la transacción parte de una premisa errónea, el contrato es nulo toda vez que, de haber sabido sobre el error no hubiera celebrado el contrato. Por lo

---

<sup>5</sup> Arts. 1213 y 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3391 y 3451; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 D.P.R. 675, 690-691 (2001).

<sup>6</sup> Art. 1210, Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3375. Véase, *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713 (2001).

<sup>7</sup> Art. 1214 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3401.

<sup>8</sup> M. Medina de Lemus, *Derecho Civil: Obligaciones y Contratos*, Madrid, Ed. Dilex, 2004, T. II, Vol. I, pág. 290.

<sup>9</sup> Art. 1217 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3404.

<sup>10</sup> *Capó Caballero v. Ramos*, 83 D.P.R. 650, 670-671 (1961).

<sup>11</sup> *Capó Caballero v. Ramos*, supra, pág. 671.

<sup>12</sup> Art. 1218 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3405.

tanto, tiene que existir un nexo causal entre la equivocación y la voluntad de consentir.<sup>13</sup>

Ahora bien, dicho error debe ser excusable y nunca debe presumirse.<sup>14</sup> Es error excusable, cuando la parte contratante que lo cometió no pudo evitarlo a pesar de haber ejercido una razonable diligencia; dicho de otro modo, es inexcusable el error cuando la parte que lo cometió pudo haberlo evitado utilizando una diligencia normal.<sup>15</sup> La diligencia se define como un “esfuerzo, cuidado y eficacia en la ejecución de alguna actividad” o “la compleja actividad que una persona debe o tiene que desplegar en una situación jurídica dada”.<sup>16</sup> No obstante, para poder determinar si estamos en presencia de un error excusable o inexcusable, debemos tener en cuenta si las personas envueltas eran conocedoras de la materia objeto de contrato, si eran peritos, tales como ingenieros o abogados, y si las personas envueltas actuaron como buen padre de familia.<sup>17</sup> La validez de un contrato nunca puede quedar al arbitrio de lo que una parte pueda manifestar.<sup>18</sup>

En *Rosado Valentín v. Vázquez Lozada*,<sup>19</sup> el Tribunal consideró como error excusable en el otorgamiento de un contrato -el cual invalida el consentimiento de las partes y justifica la anulación del mismo- el desconocimiento, por ambas partes en el convenio, de hechos esenciales que afecten el contrato. En el mencionado caso, los recurridos prometieron vender a los recurrentes, en determinado plazo y bajo las condiciones allí estipuladas, dos fincas por un solo precio alzado, sin asignarse a cada una su parte del precio, y expresando en el contrato los

---

<sup>13</sup> M.E. García Cárdenas, Derecho de Obligaciones y Contratos, MJ Editores, 2012, pág. 386.

<sup>14</sup> *Capó Caballero v. Ramos*, supra, pág. 673

<sup>15</sup> J. R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos, Ed. Rev. Jur. UIPR, San Juan, 1990, T.II, Vol. IV, pág. 53.

<sup>16</sup> L. Díez-Picazo, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: Las Relaciones Obligatorias, Madrid, Ed. Civitas, 1996, Vol. II pág. 95.

<sup>17</sup> Véase, Vélez Torres, op.cit.

<sup>18</sup> Medina de Lemus, op. cit., pág. 291.

<sup>19</sup> 103 D.P.R. 796 (1975).

linderos de cada una y sus respectivas cabidas. Antes del vencimiento del plazo las fincas fueron mensuradas y se descubrió que la cabida total de ambas era mucho menor --40%--, que la consignada en el contrato. Los optantes exigieron a los promitentes una reducción en el precio, a lo que estos últimos se negaron. Por ello, los optantes presentaron *Demanda* contra los promitentes y exigieron el cumplimiento específico del contrato y reclamaron \$25,000 de indemnización. Los promitentes aceptaron que las fincas no tenían la cabida que de buena fe creyeron que tenían y reiteraron su disposición de vender las fincas por el precio convenido en el contrato o resolver el contrato y devolverle a los optantes los \$2,000.00 que estos dieron de depósito. El foro de primera instancia declaró sin lugar la *Demanda*, ordenó la resolución del contrato y condenó a los demandados a devolver a los demandantes \$2,000.00 más intereses legales. Además, impuso a los demandantes el pago de costas y \$500 de honorarios de abogado. El Tribunal Supremo confirmó la *Sentencia* del foro primario, aunque por otros fundamentos. Expresó que en el caso hubo error que vició el consentimiento. Aun cuando estableció que la diferencia en la cabida no era un error que las partes no hubiesen podido conocer con mediano cuidado, **lo consideró como un error excusable por tratarse de un error de ambas partes en el convenio**. Concluyó que no hubo un consentimiento válido, por lo que procedía la anulación del contrato.

## II.

Los esposos García-Pérez alegan en su recurso que incidió el foro apelado al determinar que los apelantes incumplieron con el contrato de compraventa con los esposos Rosado-Sánchez, al ordenar la resolución del contrato de compraventa, la devolución de las contraprestaciones y el pago de daños por \$10,000.00 y al eximir de responsabilidad al corredor de bienes raíces José Rosa



González y a Isla del Coquí, Inc. d/b/a Coldwell Bankers. Los esposos Rosado-Sánchez, por su parte, también alegan error del foro apelado al no imponer responsabilidad a Isla del Coquí, Inc.

Del expediente ante nuestra consideración se desprende que la principal problemática de este caso estribó en la errónea representación que le hicieron a los esposos Rosado-García de que el terreno que iban a comprar incluía un área llana con unos vagones, aun cuando esta área no pertenecía a la propiedad y no estaba contemplada en la descripción legal del predio, contenida en la escritura de compraventa. La figura que resalta de los hechos incontrovertidos en el caso es la del error.

La evidencia presentada estableció que los esposos García-Pérez fueron quienes le brindaron al corredor de bienes raíces la información inicial sobre el terreno que interesaban vender. No obstante, de su propio testimonio surge que estos no tenían la certeza de los linderos. Por su parte, el corredor de bienes raíces, señor Rosa González, al ser contratado por los García-Pérez se comprometió a hacer un análisis de la propiedad y a verificar las colindancias del terreno, a los fines de mercadearlo. Según lo creído por el Tribunal apelado, Rosa González fue diligente en dicha gestión y no tuvo duda de que la finca comenzaba desde los vagones, pues era la información que le había ofrecido el dueño.<sup>20</sup> Luego, Rosa González le mostró la propiedad a los esposos Rosado-Sánchez, asegurándoles que el llano con los vagones era parte de lo que se vendía. Lo anterior, sin embargo, era una percepción

---

<sup>20</sup> Es norma de derecho claramente establecida que como tribunal apelativo concedemos gran consideración y deferencia a la apreciación y adjudicación de credibilidad que hace el Tribunal de Primera Instancia. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 D.P.R. 281, 289 (2011); *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001). Esta deferencia se debe a que es el juez sentenciador quien tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento (*demeanor*) y credibilidad. *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, 177 D.P.R. 967, 986-987 (2010). Así, le compete al foro apelado o recurrido la tarea de aquilatar la prueba testifical que ofrecen las partes y dirimir su credibilidad. *Argüello v. Argüello*, 155 D.P.R. 62, 78 (2001). *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 D.P.R. 560, 573 (1998).

errónea de los límites de la propiedad, tanto de los esposos García-Pérez, como del corredor de bienes raíces. En efecto, el llano con los vagones no era parte de la propiedad vendida, y ninguno de ellos lo conocía.

El foro apelado concluyó que los esposos García-Pérez fueron los únicos responsables de dicho error, por no haber sido diligentes en conocer lo que vendían. Para sostener lo anterior, dicho Tribunal aludió erróneamente al hecho de que el terreno vendido perteneció antes a los padres de la apelante Yanira Pérez.<sup>21</sup> También mencionó que según quedó probado, los esposos García-Pérez no realizaron una mensura del terreno, a pesar de habersele recomendado, por considerar que era oneroso y que fueron estos los que le mostraron las referencias de los linderos tanto al señor Rosa González, como a quien realizó la tasación de la propiedad, el señor Diógenes Santiago. En estas referencias se incluía el terreno donde ubicaban los vagones.

En cuanto a los esposos Rosado-Sánchez, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que estos descansaron en las representaciones del terreno que les hiciera el señor Rosa González. Aun cuando estos solicitaron un plano del terreno, que les fue entregado por Rosa González, el Tribunal de Primera Instancia descartó alguna responsabilidad al concluir que los Rosado-Sánchez no tenían experiencia leyendo e interpretando planos. Surge de la prueba, sin embargo, que estos no llevaron el plano donde un agrimensor para que lo examinara y tampoco solicitaron una mensura del terreno antes de comprarlo.

Por su parte, el señor Rosa González, contratado por los García-Pérez para mercadear la propiedad testificó que obtuvo los planos del Registro de la Propiedad y que verificó con el Banco

---

<sup>21</sup> La prueba sostuvo que la propiedad nunca perteneció a los padres de Yanira Pérez, sino al señor Heriberto Castro, quien cedió la propiedad a los esposos García-Pérez, en pago de una deuda que tenía con los padres de Yanira Pérez.

Popular los últimos solares vendidos cerca del área. Admitió que no verificó los linderos con los vecinos,<sup>22</sup> que habló con Don Heriberto (el anterior dueño del predio) y que este le confirmó lo que le dijo Oscar García. También admitió que aunque las políticas y prácticas de Coldwell Bankers le exigían que en la venta de predios de terreno se les advirtiera a los compradores la necesidad de practicar una agrimensura por un agrimensor licenciado, no se lo recomendó a los esposos Rosado-Sánchez.<sup>23</sup> Testificó que no hizo la recomendación, porque el señor Rosado Jiménez estuvo de acuerdo con el plano.

Los hechos en este caso demuestran sin lugar a dudas que todas las partes en este caso descansaron en referencias inciertas, vagas e imprecisas respecto a la delimitación de los linderos del terreno en controversia. Ello les llevó a perpetuar un error que, a nuestro entender, vicia el contrato suscrito. A falta de verjas o demarcaciones claras en el predio, era preciso que las partes, tanto vendedores (incluido el corredor de bienes raíces como representante de los vendedores) como compradores, se aseguraran de los linderos exactos, haciendo uso de los recursos que tenían a la mano y de profesionales que pudieran ofrecer seguridad sobre las colindancias.

El expediente ante nuestra consideración sostiene la falta de diligencia, no solo de los esposos García-Pérez al no cerciorarse con un profesional de lo que incluía o no el predio de su propiedad,<sup>24</sup> sino también del corredor Rosa González en representación de Isla del Coquí. Este último, se obligó mediante contrato a analizar la propiedad de los García-Pérez para poder mercadearla correctamente. En su análisis falló en asegurarse de conocer en detalle lo que estaba mercadeando. De igual manera

---

<sup>22</sup> Transcripción de la Prueba Oral, página 36.

<sup>23</sup> Transcripción de la Prueba Oral, página 46.

<sup>24</sup> “[E]s de presumirse que [el vendedor] está al tanto de lo que tiene. *Rosado Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 D.P.R. 796 (1975).

debemos reconocer la falta de diligencia de los esposos Rosado-González como compradores. Estos tuvieron acceso a los documentos necesarios para poder obtener un panorama certero de lo que estaban comprando, y aun cuando no eran expertos en la interpretación de planos, no recurrieron a los profesionales aptos para que les asistieran en la gestión de cerciorarse de los linderos exactos del terreno que adquirirían. Todas las partes, por tanto, descansaron en información errónea.<sup>25</sup>

Cabe resaltar que ni de la *Sentencia*, ni aun de la prueba desfilada surge una determinación de mala fe o de dolo o engaño de alguna de las partes. Más bien se deduce de los hechos del caso que lo que permeó el proceso de compraventa fue un error.

A los fines de resolver la controversia, es necesario analizar la naturaleza de dicho error para determinar si el mismo vició el consentimiento. Según estableció y creyó el Foro primario, la porción de terreno que no estaba incluida en la venta fue la condición principal para que los Rosado-Sánchez suscribieran el contrato. Ello clasifica el error como uno esencial, toda vez que la porción llana donde ubicaban los vagones fue determinante para la celebración del negocio por la parte contratante. No hay argumento o evidencia alguna en el expediente que nos permita alterar dicha determinación. No obstante, es menester analizar si dicho error es uno excusable, pues según establecido por el Tribunal Supremo, solo este tipo de error es el que vicia el consentimiento.<sup>26</sup> Como hemos señalado, la doctrina considera error excusable aquel que radica sobre hechos desconocidos por la parte que lo invoca, o que no hubiera podido conocer con un mínimo de cuidado.<sup>27</sup> En este caso, similar a lo que concluyó el Tribunal Supremo en el caso de

---

<sup>25</sup> En *Ruidíaz v. Salas*, 103 D.P.R. 922, 925 (1975), se destaca que “[e]n la adquisición de un bien inmueble por un precio cierto, [es decir, precio alzado,] es menester ejercer cierto grado razonable de diligencia en el acto de comprar.”

<sup>26</sup> *Capó Caballero v. Ramos*, 83 D.P.R. 650 (1961),

<sup>27</sup> *Rosado Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 D.P.R. 796, 812-13.

*Rosa Valentín*,<sup>28</sup> no podemos concluir que una falta de corroboración de los linderos de un terreno que no tiene referencias fijas, fuera un error que las partes no hubiesen podido conocer con un mediano cuidado. Tanto los esposos García-Pérez como el señor Rosa González y los Rosado-Sánchez debieron cerciorarse de tan importante dato, considerando sus respectivos intereses.<sup>29</sup> No obstante, según estableció la prueba, ninguna de las partes conocía realmente los linderos y erróneamente entendieron que la parte llana con los vagones era parte del predio a venderse. La prueba no establece que esa condición fuera conocida por ninguno de ellos, y la buena fe de los vendedores no fue refutada. Hubo, por tanto, error de todas las partes, lo que debe traducirse en un error excusable. Toda vez que no hubo un consentimiento válido, procedía la anulación del contrato y la devolución de las prestaciones, según concluyó el Tribunal apelado. En virtud de lo anterior, también debemos concluir que no procedía en este caso la concesión de daños a los Rosado-Sánchez.<sup>30</sup>

Lo antes expresado hace innecesaria la discusión de los demás errores presentados por las partes. Como se sabe, la apelación se da contra el dictamen, no sus fundamentos.<sup>31</sup>

### III.

Por lo anterior, *modificamos* la *Sentencia* dictada, a los efectos de eliminar la concesión de daños otorgada a los esposos

---

<sup>28</sup> *Supra*.

<sup>29</sup> Al citar con aprobación al tratadista Díez Picazo, nuestro Tribunal Supremo señaló lo siguiente con respecto a la diligencia y distribución de las cargas precontractuales de información entre las partes:

...cada parte debe informarse de las circunstancias y condiciones que son esenciales o relevantes para ella, desde luego en los casos en que tal información le es fácilmente accesible. La diligencia se aprecia, además, teniendo en cuenta las condiciones de las personas. Es exigible mayor diligencia cuando se trata de un profesional o de un experto. La diligencia exigible es, por el contrario, menor, cuando se trata de persona inexperta que entre en negociaciones con un experto. *Pueblo v. De Jesús Castillo, supra*.

<sup>30</sup> *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada, supra*.

<sup>31</sup> *Toledo v. Cartagena*, 123 D.P.R. 254, 255 (1992).

Rosado-Sánchez, así como la imposición de costas y honorarios a los García-Pérez. *Así modificada, se confirma* la misma.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones