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

MILDRED PILLOT SANTIAGO y ERICK TORRES Demandantes-Apelados v. JOHNNY LUGO, su esposa CARMEN HUERTAS y la SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS; POPULAR MORTGAGE, INC.; AGRIM. EDGAR O. FLORES CASTRO, COMPAÑÍA DE SEGUROS XYZ Demandados-Apelantes	KLAN201401428 Consolidado con KLAN201401436	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Caso Núm.: K DP2008-1199 Sobre: Derechos Reales; Invasión de Terreno; Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de septiembre de 2015.

Comparecen mediante sendos escritos de apelación, el Banco Popular de Puerto Rico, sucesor en derecho de Popular Mortgage, Inc. (Banco),[1] y el ingeniero Edgar Flores Castro (Ing. Flores Castro).[2] Los apelantes impugnan la Sentencia Parcial del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), emitida el 16 de noviembre de 2012, notificada el día 30. Mediante el referido dictamen, entre otras cosas, el tribunal *a quo* declaró ha lugar la demanda instada en contra del Banco y del Ing. Flores Castro y determinó que estos, junto al señor Faustino Torres Rivera, eran solidariamente responsables por los daños causados a los codemandantes.

Luego de evaluar las alegaciones de las partes, examinar el expediente y la transcripción de la prueba oral, resolvemos revocar en parte la determinación apelada.

---

[1] KLAN201401428.
[2] KLAN201401436.

Veamos los antecedentes fácticos del caso que fundamentan esta decisión.

I

El 17 de abril de 2008 la señora Mildred Pillot Santiago (Sra. Pillot Santiago) otorgó la escritura pública de compraventa número 277, mediante la cual adquirió en pleno dominio de los vendedores, Juan Fernández García y Juanita Carrasquillo Meléndez (Matrimonio Fernández-Carrasquillo), el solar número 10, cuya descripción registral reza:

> RÚSTICA: Solar Número Diez (10). Predio de terreno radicado en el Barrio Cupey Alto de Río Piedras del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de **MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETECIENTOS CINCUENTA (1,419.750) METROS CUADRADOS**. En lindes; por el **NOROESTE**, en treinta y cuatro punto cero dos (34.02) metros, con terrenos de Cándido Aponte; al **SURESTE**, en veintiséis punto cincuenta (26.50) metros y un arco de tres punto cincuenta (3.50) metros, con la Calle Número Nueve (9); al **SUROESTE**, en cincuenta y seis punto cero cinco (56.05) metros, con Solar número nueve (9); al **NORESTE**, en treinta y nueve punto cincuenta (39.50) metros con Solar número once (11).[3]

La propiedad había sido segregada de la finca matriz número 10.[4] El Matrimonio Fernández-Carrasquillo le compró el solar 10 al señor Carlos Guzmán y este, al señor Faustino Torres Rivera, dueño original y desarrollador del proyecto.[5]

Las partes pactaron un precio de venta alzado de $88,000.00.[6] Al adquirir la propiedad, tanto la Sra. Pillot Santiago como el codemandante-apelado, el señor Erick Torres (Sr. Torres), ignoraban dónde estaban específicamente los puntos de las colindancias.[7] En ese momento, solo tenían conocimiento de la forma y las medidas del solar a través de un *plot plan*, que la parte vendedora les mostró. La adquirente tenía entendido que su solar se extendía más allá del talud ubicado entre el

---

[3] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 154.

[4] La finca número 10 está inscrita al folio 62 del tomo 1 de Río Piedras Sur, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección IV.

[5] Determinaciones de Hechos (DH) 112-115, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 335.

[6] Transcripción de la Prueba Oral (TPO), vista de 21 de febrero de 2012, págs. 238 (renglones 12-25) y 239 (renglones 1-12).

[7] DH 20-21, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 326.

solar 9 y el 10.[8] Los propietarios de los predios colindantes al solar 10, solares 9 y 11, ya tenían sus respectivas residencias construidas.[9]

Para la compra del inmueble y la subsiguiente edificación de la residencia, el Banco le concedió a la Sra. Pillot Santiago un préstamo de construcción ascendente a $240,000.00.[10] Como parte del proceso rutinario de aprobación del préstamo, se le requirió a la codemandante una cuota inicial para cubrir varios documentos, a saber: informe de crédito, tasación de la propiedad, estudio de título, estudio de elevación y un *plot plan* preparado por ingenieros, entre otros.[11] El propósito de estos estudios era analizar la propiedad que iba a servir de garantía colateral al préstamo.[12] Eventualmente, el préstamo de construcción se modificó a uno hipotecario.[13]

En el caso del solar 10, el codemandado-apelante Ing. Flores Castro fue quien preparó el *plot plan* para completar el expediente del préstamo.[14] El Ing. Flores Castro era parte de una lista de proveedores independientes del Banco a los que se le asignaban los casos conforme la ubicación de las propiedades.[15]

Para marzo de 2008 el señor Daniel Oquendo Rodríguez, delineante del Ing. Flores Castro, acudió al solar 10 para hacer una inspección visual. Allí se encontró con la Sra. Pillot Santiago y el Sr. Torres, quienes le indicaron los puntos de colindancia con el solar 9 y el 11. De acuerdo con el Sr. Oquendo Rodríguez, el propósito de la inspección visual era constatar que hubiera un buen camino de acceso, alcantarillado, verificar la topografía del terreno, si era llana o montañosa, si había verjas, servidumbres, etc.[16]

---

[8] DH 23-24, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 326.

[9] DH 25, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 326.

[10] DH 27, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 326.

[11] TPO, vista de 8 de mayo de 2012, págs. 30 (renglones 14-24); 32 (renglones 7-8). DH 99-101, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 334.

[12] TPO, vista de 8 de mayo de 2012, pág. 34 (renglones 2-7).

[13] DH 43, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 328.

[14] DH 102, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 334.

[15] TPO, vista de 8 de mayo de 2012, págs. 35 (renglones 17-25) y 36 (renglones 6-12).

[16] TPO, vista de 23 de febrero de 2012, págs. 215 (renglones 7-25), 216 (renglones 1-25) y 217 (renglones 1-12).

En su testimonio en el juicio, el Ing. Flores Castro detalló el proceso de realización del *plot plan*:

> Bueno, yo le asigno a Oquendo, que es mi delineante que vaya al solar primero, me levanta la información. Como él dijo aquí, tres días después más o menos coordinamos, vamos otra vez a ver el solar y, entonces, repasamos lo que él me había enviado.
> […]
> Bueno, primero que nada volvimos al terreno a verificar la información.
> […]
> Y, entonces, ya Oquendo pues me entrega eso y el resto del trabajo se hace en la oficina.[17]

El Ing. Flores Castro describió el solar como uno "sumamente inclinado", con una "pendiente bastante pronunciada",[18] empinado, con maleza alta, lo que hacía imposible caminarlo.[19] Indicó que el punto visual que el Sr. Torres le mostró como la colindancia entre el solar 9 y 10 no demostraba que la edificación de los vecinos, el señor Johnny Lugo y la señora Carmen Huertas (Matrimonio Lugo-Huertas), invadiera el solar 10.[20]

El día en que el Ing. Flores Castro acudió en persona para realizar la tarea encomendada de hacer un *plot plan*, el Sr. Torres fue quien le señaló dónde eran las colindancias, porque no había puntos marcados.[21] El Ing. Flores Castro indicó que el *plot plan* es un "diagrama esquemático de un solar donde se presenta la forma y los colindantes del solar".[22] Como parte de su función, el Ing. Flores Castro no tenía que medir el solar ni fue contratado para realizar un plano de mensura;[23] sino que basó su esquema en el plano de inscripción parcial preparado por el agrimensor Aurelio Tardy Rodríguez[24] y por el ingeniero Rodolfo Tardy,[25] quienes en su día habían sido contratados por el señor Faustino Torres Rivera. Por este trabajo el Ing. Flores Castro cobró $70.00.[26]

---

[17] TPO, vista de 23 de febrero de 2012, págs. 244 (renglones 21-24) y 245 (renglones 1-15).
[18] TPO, vista de 23 de febrero de 2012, pág. 245 (renglones 18-20).
[19] DH 37, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 327
[20] DH 41, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 327.
[21] DH 35-36, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 327.
[22] TPO, vista de 23 de febrero de 2012, pág. 248 (renglones 1-20).
[23] DH 38, 40, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 327.
[24] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 206.
[25] TPO, vista de 23 de febrero de 2012, pág. 250 (renglones 1-18).
[26] TPO, vista de 23 de febrero de 2012, pág. 254 (renglones 3-6).

El *plot plan*[27] realizado fue incluido en el expediente y con respecto al mismo "estaba todo bien" y correcto.[28] Esto, a juicio de la testigo Magali Latorre Montañez, quien contaba con vasta experiencia en la banca hipotecaria y desde el 2004 fungía como supervisora del Departamento de Construcción del Banco.[29]

Cumplidos los requisitos exigidos, el Banco concedió el préstamo y la Sra. Pillot Santiago compró el solar anteriormente descrito.[30] El Banco no participó en el desarrollo, promoción ni compraventa del solar 10.[31] Tampoco creó la situación de usurpación.[32] Cuando la Sra. Pillot Santiago acudió al Banco para solicitar financiamiento ya había opcionado el predio;[33] y para esa fecha también, la usurpación estaba consumada.

La Sra. Pillot Santiago contrató a un ingeniero para que hiciera un plano de ubicación y tramitara los permisos de rigor, pero más adelante lo despidió.[34] Para noviembre de 2008, la Sra. Pillot Santiago contrató al ingeniero Omar González Rodríguez, para que "hiciera una enmienda al plano de localización", de manera que se modificara la ubicación de la casa.[35] Dicho plano fue aprobado por la entonces Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) y mostraba la "localización de la residencia respecto a sus colindancias".[36] El Ing. González Rodríguez siempre presumió que la cabida del solar 10, cuya cabida según los planos aprobados por ARPe era de 1,419.450 metros cuadrados, estaba correcta ya que visualmente no había modo de identificar alguna usurpación.[37]

---

[27] Véase el *plot plan* en el Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 206 y 353a.

[28] TPO, vista de 8 de mayo de 2012, pág. 44 (renglones 9-12).

[29] TPO, vista de 8 de mayo de 2012, págs. 16 (renglones 21-25) y 17 (renglones (5-6). Véase Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 358, acápites 16-17.

[30] DH 98-99 y 103, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 334.

[31] DH 106, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 334.

[32] Estipulación 15, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 323.

[33] DH 107, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 334.

[34] DH 28, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 326.

[35] TPO, vista de 22 de febrero de 2012, pág. 20 (renglones 20-25). Véase DH 29, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 326. El plano fue identificado y admitido como evidencia, Exhibit 3 del Ing. Flores Castro.

[36] TPO, vista de 22 de febrero de 2012, pág. 22 (renglones 9-19).

[37] DH 30-33, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 327.

El Matrimonio Lugo-Huertas le informó al Sr. Torres que todos los solares del proyecto estaban trasladados; y sugirió que realizaran un deslinde.[38] El Matrimonio Lugo-Huertas, que adquirió su propiedad en 2001, indicó que el desarrollador del proyecto, el señor Faustino Torres Rivera, los había engañado sobre las colindancias de los solares y que el proyecto completo tenía errores.[39]

La codemandante-apelada contrató al ingeniero civil en entrenamiento Christian Rodríguez Batista como contratista para construir su residencia.[40] Este se percató de las discrepancias en las colindancias; e informó a la Sra. Pillot Santiago que el Matrimonio Lugo-Huertas había invadido el terreno. Aun cuando no midió el solar, estimó la irregularidad en unos 100 metros cuadrados.[41] Sobre la franja de terreno usurpada hay una cisterna, un cunetón y una verja, todos construidos por el Matrimonio Lugo-Huertas.[42]

La Sra. Pillot Santiago procedió a comunicarse con el Banco y explicar la situación de usurpación. De inmediato el Banco informó al Ing. Flores Castro, quien recomendó que se hiciera un plano de mensura por acuerdo entre los colindantes.[43] La codemandante-apelada optó por no seguir esta recomendación; sino que, luego de estimar que la porción invadida medía 177 metros cuadrados, la Sra. Pillot Santiago la ofreció en venta al Matrimonio Lugo-Huertas, pero estos no accedieron.[44] La Sra. Pillot Santiago, además, revisó el contrato con el Banco y vio que las consecuencias de paralizar la obra resultarían muy onerosas para ella.[45] Luego de culminada la construcción, la codemandante-apelada solicitó una rebaja en el interés acordado con el Banco. En esa oportunidad nada dijo sobre la incongruencia en la cabida.[46]

---

[38] DH 51 y 55, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 328 y 329.
[39] DH 52-54, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 329.
[40] DH 45, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 328.
[41] DH 46-50, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 328.
[42] DH 56, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 329.
[43] DH 56 y 58, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 329.
[44] DH 59-62, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 329-330.
[45] DH 57, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 329.
[46] DH 111, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 335.

En el 2009, los codemandantes-apelados contrataron los servicios del agrimensor Fernando Santiago Rosario para que estableciera los puntos de colindancia del solar 10. Este midió el proyecto completo y realizó un informe de mensura, a base del plano de inscripción parcial del agrimensor Tardy. El agrimensor Santiago Rosario concluyó que había desplazamientos en todas las colindancias y que los puntos no estaban puestos como se señalaban en el plano de inscripción.[47] Con relación al solar 10, indicó que la vía de acceso vehicular del solar 9 invadía el solar 10; y que la cantidad de terreno usurpada era de 465.44 metros cuadrados.[48]

El agrimensor William Torres Ramírez, quien fue contratado por el Matrimonio Lugo-Huertas, preparó unos planos demostrativos de que todas las colindancias estaban desplazadas; esto, en comparación con los planos originales aprobados por ARPe. De hecho, el predio del Matrimonio Lugo-Huertas, el cual midió, presentaba una cabida mayor a la de los planos certificados, lo que confirmaba el desplazamiento. El agrimensor Torres Ramírez concluyó que una de las colindancias se marcó mal y, por ende, todas las demás.[49] Luego de estos hallazgos, el 13 de diciembre de 2006 se celebró una reunión en la oficina del agrimensor Torres Ramírez, a la que asistieron el señor Faustino Torres Rivera, su abogado, y el señor Johnny Lugo y su abogado. Allí se discutió el problema de las colindancias y se sugirió un deslinde para los solares 8, 9 y 10, pautado para el 18 de diciembre de 2006. El señor Faustino Torres Rivera, dueño del solar 10 para ese momento, se comprometió a seguir las instrucciones del perito y aceptó los acuerdos mediante su firma. No obstante, llegado el día, este no compareció y no pudo hacerse el deslinde proyectado.[50] Desde el 2001, cuando el Matrimonio Lugo-Huertas opcionó el solar 9, el predio ya tenía un "terraplén" hecho a

---

[47] DH 64-65, 67-68, 71-72, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 330-331.

[48] DH 69-70, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 330.

[49] DH 66, 75, 77-78, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 330-331.

[50] DH 80-87, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 332.

máquina. Para ese momento, el señor Faustino Torres Rivera fue quien les mostró los puntos de colindancias con los solares adyacentes.[51] Los vendedores del solar 10, el Matrimonio Fernández-Carrasquillo fueron informados sobre la propuesta del deslinde, pero la pareja solo autorizó que se marcaran los puntos. De hecho, mientras los vecinos dilucidaban la propuesta del deslinde, el Matrimonio Fernández-Carrasquillo vendió el solar 10 a la Sra. Pillot Santiago.[52]

Los codemandantes-apelados ofrecieron en venta al Matrimonio Lugo-Huertas el predio usurpado por estos en $22,000.00. Oferta que fue rechazada.[53] El 22 de abril de 2009 la Sra. Pillot Santiago y el Sr. Torres presentaron demanda enmendada,[54] sobre derechos reales, invasión de terreno, daños y perjuicios contra sus vecinos, el Matrimonio Lugo-Huertas; el Banco y el Ing. Flores Castro. Alegaron que el Matrimonio Lugo-Huertas invadió una franja del solar de su propiedad y les reclamaron $200,000.00 y la reivindicación del terreno usurpado. Arguyeron, además, que el Banco debía responder por los daños causados por el *plot plan*, cuya preparación se había delegado al Ing. Flores Castro como parte del trámite del préstamo hipotecario. Esto, porque en el diagrama se certificó que "*no portion of such improvements encroaches upon adjoining properties, streets or right ways. That no building or improvements situated upon adjoining properties encroach upon said property and that there are no visible easement except as shown on the plot plan*". Estimaron la indemnización en otros $200,000.00.

El Ing. Flores Castro contestó la demanda y reconvino.[55] Negó las alegaciones en su contra. Adujo entre sus defensas afirmativas que el *plot plan* no era un plano de mensura de la propiedad, sino un dibujo esquemático. Manifestó que como consecuencia de la realización del *plot*

---

[51] DH 93-94, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 333

[52] DH 95, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 333.

[53] DH 96, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 333.

[54] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 5-8. La demanda original fue presentada el 12 de septiembre de 2008; véase el Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 1-4

[55] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 14-17.

plan la Sra. Pillot Santiago obtuvo el financiamiento solicitado. Manifestó que en el caso de terrenos irregulares, estos no se pueden medir con cinta, sino que se utiliza la información del plano de inscripción que el cliente entrega. En su reconvención, alegó que la reclamación negligente de los codemandantes-apelados incidió en un menoscabo de las relaciones contractuales entre él y el Banco, lo que constituyó una merma equivalente a $80,000.00 anuales. Los codemandantes-apelados replicaron.[56] El TPI declaró ha lugar la solicitud de desestimación de la reconvención presentada por la Sra. Pillot Santiago.[57]

Por su parte, el Banco presentó su contestación y contestación enmendada.[58] Apostilló que la única relación con la parte demandante-apelada se suscribió a la solicitud de financiamiento para la compra de un solar y la construcción de una vivienda que la Sra. Pillot Santiago gestionó con el Banco. Argumentó que el Banco no creó la situación de usurpación ni le vendió a la Sra. Pillot Santiago menos solar del ofrecido, sino terceras personas. Añadió que el daño, si alguno, era atribuible a esos terceros y a la propia negligencia de la Sra. Pillot Santiago, por lo que no existía nexo causal entre las actuaciones del Banco y los daños alegados. Adujo que era la primera vez que se recibía una queja relacionada con los servicios prestados por el Ing. Flores Castro; y que el Banco no era responsable por la negligencia en el cumplimiento de los deberes de los contratistas independientes. El Banco presentó moción de desestimación[59] a la que la Sra. Pillot Santiago replicó,[60] y el TPI declaró no ha lugar a la desestimación.[61]

De otro lado, sendas demandas contra tercero fueron presentadas por el Matrimonio Lugo-Huertas, codemandados, contra el señor Faustino

---

[56] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 18-20.

[57] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 292-298. Véanse los escritos relacionados a las págs. 264-291.

[58] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 21-25; 307-314.

[59] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 26-33.

[60] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 36-48.

[61] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 49-50. El dictamen fue revisado en el Tribunal de Apelaciones y el Tribunal Supremo. Ambos foros denegaron expedir el auto de *certiorari*. Véase Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 51-135.

Torres Rivera y el Matrimonio Fernández-Carrasquillo.[62] Asimismo, una demanda contra coparte fue presentada por el Banco contra el Ing. Flores Castro.[63] El señor Faustino Torres Rivera y el Matrimonio Fernández-Carrasquillo solicitaron la desestimación.[64]

El 11 de febrero de 2011, notificado el día 17, el TPI emitió sentencia parcial en la que desestimó la reclamación en contra del Matrimonio Fernández-Carrasquillo.[65] Fundamentó su dictamen en que las reclamaciones por la diferencia en la cabida en los contratos de compraventa a precio alzado prescriben a los seis meses desde el día de la entrega; y que dicho plazo fatal ya había transcurrido. Resolvió, además, que cualquier acción al amparo del saneamiento por evicción era prematura en esa etapa de los procedimientos. En relación con la solicitud desestimatoria instada por el señor Faustino Torres Rivera, el tribunal sentenciador la declaró no ha lugar.[66]

El juicio en su fondo se celebró los días 21 al 23 de febrero de 2012; 8 y 16 de mayo de 2012. Entre la prueba documental admitida consta un informe de mensura rendido por el agrimensor Torres Ramírez, el cual recoge sus conclusiones sobre la situación topográfica y de cabida de los solares 9 y 10. En el escrito, el agrimensor Torres Ramírez atribuyó al desarrollador del proyecto, el señor Faustino Torres Rivera, el error en las colindancias;[67] y estimó la labor de deslinde en $1,300.00.[68] <u>En el documento indicó, además, que el desplazamiento de las colindancias no era visualmente constatable</u>.[69]

---

[62] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 136-141. Contestación a las págs. 165-166

[63] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 160-162b. Contestación del señor Faustino Torres Rivera a las págs. 163-164.

[64] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 142-159; 180-190. Oposición, a las págs. 167-169; 216-219. Réplica del Matrimonio Fernández-Carrasquillo, a las págs. 163-164.

[65] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 191-205.

[66] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 220-221.

[67] DH 88-89, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 333.

[68] DH 91, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 333.

[69] DH 90, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 333.

El TPI dictó la sentencia parcial aquí apelada en que declaró ha lugar la demanda enmendada.[70] En el referido dictamen el foro *a quo* resolvió:

1. Que el Matrimonio Lugo-Huertas deberá indemnizar a la Sra. Pillot Santiago por el valor del terreno ocupado por la construcción extralimitada de su vivienda.[71] Para ello determinó que la cuantía de la compensación se hará de acuerdo con el valor del terreno al momento en que el Matrimonio Lugo-Huertas concluyó la construcción de su vivienda. El valor sería establecido por un perito del tribunal en agrimensura y tasación. El tribunal sentenciador concluyó que el Matrimonio Lugo-Huertas obró de buena fe, pues sus acciones fueron conforme con el plano de inscripción parcial provisto, el cual fue preparado por el agrimensor Aurelio Tardy Rodríguez y por el ingeniero Rodolfo Tardy, quienes fueron contratados por el señor Faustino Torres Rivera.

2. Que la porción de terreno que no fue ocupada por la construcción extralimitada del Matrimonio Lugo-Huertas será devuelta al domino de la Sra. Pillot Santiago.

3. Que el señor Faustino Torres Rivera sufragaría los honorarios del perito del tribunal.

4. Desestimar la reconvención incoada por el Matrimonio Lugo-Huertas.

5. Desestimar la demanda contra coparte instada por el Banco en contra del Ing. Flores Castro.

6. Declarar ha lugar la demanda contra tercero presentada por el Matrimonio Lugo-Huertas en contra del señor Faustino Torres Rivera. Adjudicó que el señor Faustino Torres Rivera era el responsable por la situación de invasión.[72]

7. Que el señor Faustino Torres Rivera, el Banco y el Ing. Flores Castro son solidariamente responsables por los daños y perjuicios de los demandantes-apelados por la situación de invasión provocada. El foro de primera instancia valoró los daños en $25,000.00 para la Sra. Pillot Santiago y $10,000.00 para el Sr. Torres. Exoneró de responsabilidad al Matrimonio Lugo-Huertas.

8. Ordenar el pago de $3,000.00 al Banco, al Ing. Flores Castro y al señor Faustino Torres Rivera, por concepto de honorarios a favor de los demandantes-apelados.

---

[70] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 320-353.

[71] El TPI concluyó que se perfeccionó la accesión a la inversa aun cuando se desconocen con precisión las medidas del terreno invadido, el valor de dicho terreno y el valor de la obra construida en suelo ajeno, la cual fue descrita como una cisterna, una verja y un cunetón; véase DH 50, Sentencia Parcial; Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, pág. 328. Es meritorio recordar que en Laboy Roque v. Pérez y otros, 181 D.P.R. 718, 738 (2011), el Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoció la accesión invertida siempre y cuando concurrieran los siguientes requisitos: (1) que quien pretenda la accesión invertida sea el titular de lo construido; (2) que el edificio se haya construido en parte en suelo ajeno y en parte en suelo que le pertenece al edificante; (3) que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; (4) que el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor superior a los del suelo invadido; y (5) que el edificante haya procedido de buena fe. Aclaró el Alto Foro que cuando "el edificio tiene una importancia o valor menor al de la porción de terreno invadido, no opera la accesión invertida". Laboy Roque v. Pérez y otros, supra, pág. 742.

[72] El señor Faustino Torres Rivera acudió a la Corte de Quiebras del Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico, por lo que el TPI dictó la paralización y el archivo para fines administrativos; véase Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, págs. 487-488.

Luego de varios trámites procesales post-sentencia, entre los que obra una solicitud de reconsideración promovida por el Ing. Flores Castro y declarada no ha lugar por el TPI;[73] así como la denegatoria del foro sentenciador a la solicitud para determinaciones de hechos adicionales y reconsideración presentada por el Banco;[74] se presentaron las apelaciones de epígrafe. En Resolución dictada por este Tribunal de Apelaciones el 15 de diciembre de 2014 consolidamos ambos recursos.

El Banco señaló la siguiente comisión de errores:

> PRIMER ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia en la apreciación de la prueba y al denegar de plano las determinaciones de hechos adicionales que sugirió la parte demandada-apelante PMI/BPPR y que surgen del testimonio no controvertido del Ing. Flores y Magali Latorre.
>
> SEGUNDO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que PMI/BPPR responde solidariamente con el Ing. Flores y el desarrollador Faustino Torres, porque no existe evidencia alguna de que PMI/BPPR o Flores, hayan participado en el desarrollo, promoción y venta de dichos solares ni de que hayan ofrecido o garantizado mediante "Plot Plan" o el otorgamiento del préstamo, cierta cabida o colindancia en dicho solar.
>
> TERCER ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que PMI/BPPR responde solidariamente con Flores y el desarrollador Faustino Torres, porque de la evidencia presentada no se desprende que PMI/BPPR haya sido negligente en el proceso de escoger al Ing. Flores para preparar el "Plot Plan" y/o en el proceso de conceder el préstamo hipotecario o posteriormente, cuando la demandante notificó la alegada usurpación. Tampoco existe evidencia alguna de que Flores haya sido negligente al realizar la tarea que le encomendó PMI/BPPR, preparar un "Plot Plan".
>
> CUARTO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que PMI/BPPR responde solidariamente con Flores y el desarrollador Faustino Torres, porque aunque se entienda que medió negligencia del Ing. Flores al certificar el "Plot Plan" que no existía invasión, esta negligencia NO es la causa próxima de los daños en este caso.
>
> QUINTO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que PMI/BPPR responde solidariamente con Flores y el desarrollador Faustino Torres, porque aun mediando negligencia de parte del Ing. Flores, PMI/BPPR está protegido por la doctrina del contratista independiente, según esbozada por nuestro Tribunal Supremo.

---

[73] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, Moción en Solicitud de Reconsideración, a las págs. 442-448; Resolución, a las págs. 458-459.

[74] Apéndice del recurso presentado por el BPPR/PMI, Moción Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales, a las págs. 354-387; Oposición, a las págs. 461-467; Resolución de 30 de julio de 2014, notificada el 4 de agosto, a las págs. 480-484.

SEXTO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que no procede la Demanda de Coparte para que el Ing. Flores responda a los demandantes por cualquier daño que le haya ocasionado PMI/BPPR al conceder el préstamo para la compra del solar y la construcción de su casa, confiando en la corrección del "Plot Plan" confeccionado por el Ing. Flores.

SÉPTIMO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que PMI/BPPR es solidariamente responsable de los daños fijados por el tribunal y al imponer a PMI/BPPR el pago de honorarios de abogado por temeridad.

OCTAVO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia en la adjudicación de la compensación de $25,000 a la Sra. Pillot y $5,000 a Erick Torres por sufrimientos y angustias mentales, sin haberse presentado evidencia de estos daños que justifique esas altas cantidades y sin existir en la Sentencia determinación de hecho alguna sobre sufrimientos y angustias mentales de los Demandantes/Apelados.

De otro lado, el Ing. Flores Castro enunció que:

1. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al llegar a conclusiones de derecho contrarias a las determinaciones de hecho adoptadas en su Sentencia.

2. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al no adoptar como hechos aspectos fundamentales contenidos y surgidos en la vista en su fondo.

3. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al señalar que el Ingeniero Flores fue negligente en su quehacer Profesional en el presente caso.

4. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al asignarle responsabilidad en Daños y Perjuicios al Ingeniero Flores como conclusión de derecho, sin que la Sentencia Parcial contenga una determinación de hecho relacionada con el daño.

5. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el Ingeniero Flores es responsable solidario con el desarrollador del Proyecto Faustino Torres.

6. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al adjudicar responsabilidad solidaria al Ing. Flores, a PMI y al Sr. Faustino Torres sin haber hecho determinaciones de hecho que demuestren la aplicación de la doctrina de causalidad adecuada.

7. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al no tomar en consideración que faltó una parte indispensable en el presente caso.

8. Cometió Error el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Ingeniero Flores había sido temerario y por ello le impuso la penalidad de $3,000.00 dólares (*sic*) para el pago de honorarios de abogado.

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, pasamos a esbozar el marco jurídico pertinente.

II

A

El artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico rige la responsabilidad civil derivada de actos u omisiones culposas o negligentes. Dispone que para que exista esa responsabilidad es necesario que ocurra un daño, una acción u omisión negligente y la correspondiente relación causal entre el daño y la conducta culposa o negligente. 31 L.P.R.A. § 5141.

La reparación de un daño procede, siempre que se cumplan ciertos requisitos indispensables, sin los cuales no se configura la causa de acción por responsabilidad civil extracontractual. Es norma reiterada que en toda causa de acción al amparo del artículo 1802, supra, el demandante tiene que probar los siguientes elementos: (1) la existencia de una acción u omisión productora del acto ilícito extrajudicial; (2) la antijuridicidad de la misma; (3) la culpa o negligencia del agente; (4) la producción de un daño; y (5) **la relación causal entre la acción u omisión y el daño**. Nieves Díaz v. González Massas, 178 D.P.R. 820, 843 (2010); López v. Porrata Doria, 169 D.P.R. 135, 150 (2006); Pons v. Engebretson, 160 D.P.R. 347, 354 (2003); Valle v. E.L.A., 157 D.P.R. 1, 14 (2002); Montalvo v. Cruz, 144 D.P.R. 748, 755 (1998); Toro Aponte v. E.L.A., 142 D.P.R. 464, 472-473 (1997); Ramírez v. E.L.A., 140 D.P.R. 385, 391 (1996).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido la culpa o negligencia como la falta del debido cuidado que consiste en no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto, o de la omisión de un acto que una persona prudente habría de prever en las mismas circunstancias. Montalvo v. Cruz, supra, pág. 756; Ramos v. Carlo, 85 D.P.R. 353, 358 (1962). **Este deber de anticipar y prever los daños no se extiende a todo peligro imaginable, pues se convertiría**

prácticamente en una responsabilidad absoluta, sino a aquel que llevaría a una persona prudente y razonable a anticiparlo. Elba A.B.M. v. U.P.R., 125 D.P.R. 294, 309 (1990); Rivera Pérez v. Cruz Corchado, 119 D.P.R. 8, 19 (1987); Pacheco v. A.F.F., 112 D.P.R. 296, 300 (1982). El daño causado debe ser una consecuencia natural y probable del acto u omisión negligente. Tormos Arroyo v. D.I.P., 140 D.P.R. 265, 274 (1996).

El concepto unitario de la culpa y la negligencia se recogió en Ramos v. Carlo:

> La culpa o negligencia es la falta del debido cuidado, que a la vez consiste esencialmente en no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto, o de la omisión de un acto, que una persona prudente habría de prever en las mismas circunstancias. La responsabilidad por culpa o negligencia depende de la probabilidad de las consecuencias según son capaces de ser previstas por una persona precavida. De ahí que el caso fortuito, que de ordinario exime de responsabilidad, excluya el suceso que hubiera podido preverse. […] "[S]e define, en efecto, la culpa o la negligencia como la *omisión* de la diligencia exigible en las relaciones sociales, mediante cuya aplicación podría haberse evitado un resultado contrario a derecho y no querido. Para que haya negligencia, basta con que el resultado haya sido previsto como *posible* o *hubiese tenido* que ser previsto". (Énfasis en el original; citas omitidas).

Ramos v. Carlo, supra, págs. 358-359.

Se ha entendido que mientras la culpa requiere la ejecución de un acto positivo que cause un perjuicio a otra persona, la negligencia supone una omisión que produce el mismo efecto. Rojas v. Maldonado, 68 D.P.R. 818, 824-825 (1948). La negligencia por omisión surge al no anticipar aquellos daños que una persona prudente podría racionalmente prever que resultarían de no cumplirse con el deber. En otras palabras, un daño no genera una causa de acción por negligencia si dicho daño no fue previsto, ni pudo haber sido razonablemente anticipado por un hombre prudente y razonable. "No puede ser de otro modo, pues ello implicaría que una persona estaría obligada a prever todos los posibles riesgos que podrían concebiblemente estar presentes en múltiples situaciones, imponiéndole así una responsabilidad absoluta". Colón González v. Tiendas K-Mart, 154 D.P.R. 510, 517-518 (2001).

Refiriéndose específicamente al asunto de las omisiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que, al determinar si se incurrió o no en responsabilidad civil resultante de una omisión, los tribunales deberán considerar varios factores, a saber: (1) la existencia o inexistencia de un deber jurídico de actuar por parte del alegado causante del daño y (2) si de haberse realizado el acto omitido, se hubiera evitado el daño. Soc. Gananciales v. G. Padín Co., Inc., 117 D.P.R. 94, 106 (1986).

El elemento de la previsibilidad está íntimamente ligado al concepto de la causalidad. Cabe apuntar que, no basta la mera existencia de un daño y la acción u omisión negligente. Es imperativa la existencia de un nexo causal entre el daño y el acto culposo o negligente. Es norma reiterada en nuestra jurisdicción que la doctrina que nos rige respecto al nexo o relación causal es la doctrina de la causalidad adecuada, según la cual "**no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general**". Valle v. E.L.A., supra, pág. 19; Soc. de Gananciales v. Jerónimo Corp., 103 D.P.R. 127, 134 (1974). Véase, además, Toro Aponte v. E.L.A., supra, pág. 474; Elba A.B.M. v. U.P.R., supra, pág. 310; Aseg. Lloyd´s London v. Cía. Des. Comercial, 126 D.P.R. 251, 263 (1990); Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez, 125 D.P.R. 702, 711 (1990).

No es suficiente demostrar que la actuación sea ilícita por quebrantar una norma jurídicamente reconocida, sino también habrá que demostrar la existencia de un vínculo entre el acto y el daño producido. Santini Rivera v. Serv. Air, Inc., 137 D.P.R. 1, 6 (1994); Jiménez v. Pelegrina Espinet, 112 D.P.R. 700, 705 (1982).

"La relación causal —elemento imprescindible en una reclamación en daños y perjuicios— es un elemento del acto ilícito que vincula al daño directamente con el hecho antijurídico". Rivera v. S.L.G. Díaz, 165 D.P.R.

408, 422 (2005). Conviene citar las expresiones de nuestro Tribunal Supremo en Arroyo López v. E.L.A. que disponen como sigue:

> **[E]l deber de indemnizar requiere la existencia de un nexo causal entre el daño y el acto u omisión culposo o negligente**. El hecho de que no se cumpla con alguna ley, reglamento o norma establecida no es motivo para que se tenga que responder civilmente por un daño, a menos que exista relación causal entre dicha violación y el daño causado. **En materia de relación causal nos regimos por la teoría de la causalidad adecuada, conforme la cual no es causa toda condición sin la cual no se hubiese producido el resultado, sino aquella que ordinariamente lo produce, según la experiencia general**. A su amparo, la cuestión se reduce a determinar si la ocurrencia del daño era de esperarse en el curso normal de los acontecimientos, o si por el contrario, queda fuera de ese posible cálculo. Es decir, **para que exista relación causal la acción u omisión tiene que ser idónea para producir el efecto operado, tiene que determinarlo normalmente**. A fin de establecer esa vinculación de causa y efecto entre esos sucesos, tenemos que realizar un análisis retrospectivo de posibilidad. En vista de ello, no es suficiente que un hecho aparezca como condición de un evento, si regularmente no trae aparejado ese resultado. La causalidad está necesariamente limitada por el ámbito de la obligación, pues es infinita la serie de daños que, en interminable encadenamiento pueden derivarse del incumplimiento de una obligación. (Énfasis nuestro; citas omitidas).

Arroyo López v. E.L.A., 126 D.P.R. 682, 689-690 (1990).

B

De ordinario, un tribunal apelativo no debe intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.2, expresamente dispone que las determinaciones de hechos del foro apelado, sobre todo, las que se fundamentan en testimonio oral, se respetarán por el tribunal apelativo, a menos que sean claramente erróneas. Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet, 177 D.P.R. 967, 986-987 (2010). Esta deferencia hacia el foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad. Así, le compete al foro apelado o recurrido la tarea de aquilatar la prueba testifical que ofrecen las partes y dirimir su credibilidad. Ramos Acosta v. Caparra Dairy, Inc., 113 D.P.R.

357, 365 (1982); y Sepúlveda v. Depto. de Salud, 145 D.P.R. 560, 573 (1998). Por tanto, de ordinario, un tribunal apelativo no debe intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia.

Como es sabido se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, porque los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. Sepúlveda v. Depto. de Salud, supra, pág. 573 n.13 (1998); Díaz García v. Aponte Aponte, 125 D.P.R. 1, 13-14 (1989); López v. Hosp. Presbiteriano, Inc., 107 D.P.R. 197, 204 (1978).

Ahora bien, como foro apelativo podemos intervenir con la apreciación de la prueba oral que haga el foro de primera instancia, cuando este actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. Véanse, Meléndez v. Caribbean Int'l News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 D.P.R. 139, 152 (1996); Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co., 180 D.P.R. 894, 916 (2011).

En Vda. de Morales v. De Jesús Toro, el Tribunal Supremo advirtió que "[e]l arbitrio del juzgador de hechos es respetable, más no es absoluto. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de [un tribunal apelativo]". Vda. de Morales v. De Jesús Toro, 107 D.P.R. 826, 829 (1978).

En síntesis, el tribunal apelativo respetará y sostendrá la apreciación de la prueba oral que realiza el tribunal sentenciador, excepto en los casos de error manifiesto en el desempeño de esa función, cuando el examen detenido de toda la prueba convenza al foro revisor de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes. C. Brewer de Puerto Rico, Inc. v. Rodríguez Sanabria, 100 D.P.R. 826, 830 (1972).

C

La venta de bienes inmuebles, según el Código Civil de Puerto Rico, puede realizarse de dos maneras: ya sea, a razón de un precio por unidad de medida, o bien a precio alzado. Al respecto, el Art. 1360 del Código Civil de Puerto Rico dispone:

> En la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato. […] pero si además de expresarse los linderos, indispensables en toda enajenación de inmuebles, se designaren en el contrato su cabida o número, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato; […].

31 L.P.R.A. § 3820.

Es doctrina reiterada que en la compraventa a precio alzado la base o contenido del objeto en venta se determina por los linderos y no por el precio por cada unidad de medida. Soc. de Gananciales v. Srio. de Justicia, 137 D.P.R. 70, 75 (1994), que cita con aprobación a J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Barcelona, 2ª. ed., Ed. Bosch, 1982, T. II, Vol. 2, pág. 169. Como consecuencia de esta exigencia, cuando la venta de un inmueble es efectuada por precio alzado, si consta la cabida en el contrato o escritura pública ello no sería más que un elemento descriptivo del objeto de la compraventa, sin ninguna trascendencia contractual. Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros, Sistema de Derecho Civil, 6ª ed., Madrid, Tecnos, 1994, Vol. II, pág. 293. Como en este tipo de negocio lo que determina cuál es el objeto del contrato son los lindes establecidos —indispensables para el acto de enajenación— y no la cantidad de unidades de medida, hay que entregar una cosa cierta que es la finca individualizada mediante la descripción de sus linderos. Todo lo que estos comprendan ha de ser entregado a cambio del precio convenido. Puig Brutau, op. cit., pág. 169.

En nuestro ordenamiento jurídico, la acreditación de la cabida de una finca se hace mediante la certificación de mensura

debidamente jurada por el agrimensor autorizado que la realizó, en la que dé fe que la mensura se efectuó correctamente. Para ello, además, debe constar la citación de los propietarios colindantes. Art. 240 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2765. "El plano de mensura es la representación gráfica de la extensión superficial o cabida de un terreno o heredad". Alameda v. Muñoz, 129 D.P.R. 698, 708 (1992).

En el caso de una usurpación, procede instar una acción protectora del dominio. Mediante la acción reivindicatoria se faculta al titular de una cosa a ir contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. Art. 280 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1111. Para instar una acción reivindicatoria, el propietario debe identificar adecuadamente la cosa que reclama, probar que la cosa es suya, y demostrar que la cosa está indebidamente en posesión del demandado. Ramírez Quiñones v. Soto Padilla, 168 D.P.R. 142, 157 (2006); Arce v. Díaz, 77 D.P.R. 624, 628-629 (1954).

III

Por estar relacionados, discutiremos en conjunto los errores 2, 3 y 4 señalados por el Banco, junto con los errores 1, 2, 3, 5 y 6 enunciados por el Ing. Flores Castro.

En este caso, la parte demandante-apelada alegó que, como parte de los requisitos para la aprobación del préstamo de construcción, el Banco contrató los servicios profesionales del Ing. Flores Castro para que realizara un *plot plan* del predio. Arguyó que si el *plot plan* hubiera reportado la edificación hecha por los vecinos codemandados dentro de los linderos del solar que pretendía adquirir y certificado que existía usurpación, el Banco no hubiese aprobado el préstamo y ella no habría adquirido la propiedad. Al dar por probadas estas alegaciones, el TPI emitió su dictamen en el que responsabilizó solidariamente al Banco y al Ing. Flores Castro a resarcir los daños y perjuicios causados. Discrepamos.

El Ing. Flores Castro, cuyo peritaje fue probado sin ser controvertido, no fue contratado para realizar un plano de mensura ni para hacer un deslinde; ni siquiera tenía que medir el terreno, por lo que no le era posible constatar a simple vista la usurpación por parte del Matrimonio Lugo-Huertas. El Ing. Flores Castro fue contratado y compensado con $70.00 para hacer un *plot plan* del predio con una perspectiva cenital o de arriba hacia abajo. Este tipo de diagrama muestra el uso presente o propuesto de una parcela de tierra. Black's Law Dictionary, (B. Garner, ed.), 9ª ed., West, 2009, pág. 1273. El *plot plan* no pretendió garantizar la cabida de la propiedad ni establecer título alguno. La cabida y los lindes están expresados en la escritura de compraventa y en los planos aprobados por las agencias concernientes. Es meritorio destacar que el predio en cuestión era uno de difícil acceso y la alegada usurpación no era visualmente constatable. Debido a la carencia de marcas claras de los puntos de colindancia, estos fueron identificados por el codemandante-apelado, el Sr. Torres. En las demarcaciones señaladas como las colindancias del solar 10 no se observó ninguna estructura. Para la preparación del *plot plan* el Ing. Flores Castro y su delineante realizaron las tareas esperadas: inspección ocular, visita al terreno y el dibujo del esquema, el cual especifica expresamente que se basó en los planos preparados por el agrimensor Aurelio Tardy, aprobados por ARPe, y que suministró la parte demandante-apelada. El Ing. Flores Castro no tenía un deber jurídico de mensurar el predio y constatar la existencia o no de usurpación. Y en todo caso, esta omisión no es la causa adecuada que produjo el menoscabo que aquí se reclama. Recuérdese que ni siquiera el Ing. González Rodríguez, contratado por la Sra. Pillot Santiago, se percató a simple vista de la franja de terreno usurpada.

Cabe señalar que el Ing. Flores Castro no tenía ninguna relación con el desarrollador del proyecto ni intervino en la compraventa del predio. De hecho, previo a la otorgación del préstamo, la Sra. Pillot Santiago había visitado el terreno en varias ocasiones, entre ellas, con

una profesional de bienes raíces, lo opcionó por $5,000.00[75] y luego lo compró a sus dueños, aun sin saber cuáles eran los puntos de colindancia. El Matrimonio Fernández-Carrasquillo conocía sobre la situación de los lindes trasladados y omitió informarlo. Según nuestro parecer, fueron estos quienes indujeron a error a la Sra. Pillot Santiago, quien supo de la forma y medidas del solar por otro *plot plan* que el Matrimonio Fernández-Carrasquillo le suministró. La decisión de la Sra. Pillot Santiago para comprar el predio se basó en la representación que los vendedores le hicieron; y estos no revelaron la usurpación. Más allá de esto, la codemandante-apelada tampoco efectuó por su cuenta otras diligencias para verificar con precisión las colindancias del predio que iba a adquirir.

Tan pronto el Ing. Flores Castro fue notificado de la discrepancia en la colindancia, ofreció su consejo experto y recomendó que se llevara a cabo un plano de mensura, con acuerdo entre los colindantes. Sin embargo, la Sra. Pillot Santiago, en ese momento, hizo caso omiso de esta recomendación. Con el dinero del préstamo continuó con la construcción de su vivienda hasta finalizarla y no volvió a traer a colación la situación de la colindancia ni siquiera cuando su préstamo se modificó a uno hipotecario.

Con relación al Banco, su participación en este entuerto se limitó a la de intervenir como institución financiera al otorgar un préstamo hipotecario de construcción a la Sra. Pillot Santiago. El procedimiento de evaluación y concesión del préstamo no fue distinto a los acostumbrados y todos los documentos del expediente se dieron por correctos. Debemos recalcar que el Banco no tuvo ninguna participación en el desarrollo, promoción ni compraventa de los terrenos que el señor Faustino Torres Rivera segregó para la venta. Asimismo, la selección del Ing. Flores Castro también se ajustó a los parámetros de la industria.

---

[75] TPO, vista de 21 de febrero de 2012, pág. 44 (renglones 15-17).

La designación al Ing. Flores Castro para la realización del *plot plan* tenía el propósito, junto con los otros documentos y estudios, de evaluar la garantía de la propiedad en caso de requerirse una ejecución de hipoteca por impago. El *plot plan* no tenía el fin de servir como plano de mensura y mucho menos como elemento decisorio para que la Sra. Pillot Santiago tomara la determinación de comprar o no el solar 10. Tampoco se probó que la Sra. Pillot Santiago solicitara copia del *plot plan* como paso previo a la decisión de obligarse.

Resolvemos que el Ing. Flores Castro cumplió con lo delegado, que era realizar un *plot plan* como parte del expediente del préstamo de construcción. Este no participó en la negociación entre la Sra. Pillot Santiago con los vendedores del solar 10; ni entre aquella con el Banco. El texto en el *plot plan* que alude a la inexistencia de usurpación no constituyó la causa adecuada de los daños sufridos por los codemandantes-apelados, pues dicho texto se desprende de la inspección ocular requerida para ese tipo de documento y de los planos que en su día realizó el agrimensor Tardy.

De igual forma, el Banco solo brindó el financiamiento solicitado y no fue parte de las actuaciones dolosas del desarrollador, el señor Faustino Torres Rivera, ni de las omisiones del Matrimonio Fernández-Carrasquillo.

Debe recordarse que no basta la mera ocurrencia de un daño y una acción u omisión negligente, pues para que se genere la responsabilidad extracontractual de nuestro Derecho civilista, en que rige la doctrina de la causalidad adecuada, es imperativo probar la existencia de un nexo causal entre el daño y el acto culposo o negligente.

Para prevalecer en su causa de acción los codemandantes-apelados tenían que demostrar, por preponderancia de la prueba, la causalidad entre el *plot plan* y los daños sufridos. Examinada la prueba oral y documental concluimos, contrario al TPI, que los codemandantes-apelados no lograron demostrar el nexo causal entre la acción u omisión

del Ing. Flores Castro o el Banco y los daños sufridos por la usurpación. No encontramos base alguna para establecer el necesario nexo causal entre el supuesto acto culposo y el daño sufrido. El daño infligido a los codemandantes-apelados por causa de la usurpación de una franja de su predio no le es atribuible a los codemandados-apelantes.

No obstante, mediante el procedimiento dispuesto por el tribunal sentenciador, en el que se valdrá de un perito para mensurar y tasar el predio ocupado, la Sra. Pillot Santiago podrá reivindicar la franja usurpada o, por haber operado la accesión a la inversa, la indemnización correspondiente.

Colegimos que el foro apelado incidió en la apreciación de la totalidad de la prueba desfilada y, por ende, en la aplicación de los elementos consustanciales del derecho civilista concerniente a la responsabilidad extracontractual. Por no existir un nexo causal adecuado entre las acciones u omisiones del Banco y del Ing. Flores Castro con los alegados daños, desestimamos las reclamaciones en contra de estos. No obstante, prevalece la causa de acción contra el señor Faustino Torres Rivera. Por resultar inmeritorio, no discutiremos los restantes errores señalados.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, desestimamos todas las causas de acción instadas en contra del Banco Popular de Puerto Rico (Popular Mortgage, Inc.) y del ingeniero Edgar Flores Castro. En consecuencia, se revocan la condena indemnizatoria y la imposición de honorarios respecto a estas partes. Se confirma la sentencia en cuanto al señor Faustino Torres Rivera.

En cuanto a la desestimación de la demanda contra coparte instada por el Banco Popular de Puerto Rico (Popular Mortgage, Inc.) contra el ingeniero Edgar Flores Castro, confirmamos.

Se devuelve el caso al tribunal apelado para que continúe con los procedimientos ordenados para la medición y valoración pericial de la franja de terreno usurpada por el señor Johnny Lugo Vega y la señora Carmen Huertas Colón sobre el predio de la señora Mildred Pillot Santiago; y así determinar el monto de la indemnización que tendrán que satisfacer, en caso de que haya operado la accesión invertida según los criterios señalados en la opinión de Laboy Roque v. Pérez y otros, ya citado.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones