

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - UTUADO  
PANEL XI  
**(ORDEN ADMINISTRATIVA TA2016-285)**

ROSA BELÉN VILLAFañE  
Apelada

v.

ULPIANO VILLAFañE  
COLLAZO Y OTROS  
Apelante

KLAN201600818

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Utuado

Civil Núm.:  
L AC2012-0001

Sobre:  
Dominio  
Contradictorio

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Cortés González Figueroa Cabán, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 14 de diciembre de 2016.

Comparecen los señores(as) Ulpiano Villafañe Collazo, la sociedad legal de gananciales compuesta por éste y su esposa María Jesús Cruz González, Domingo Canabal Enríquez, y la sociedad legal de gananciales compuesta por éste y su esposa María Elena Villafañe Cruz, en adelante los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI.<sup>1</sup> Mediante la misma, se declaró Ha Lugar la *Demanda* de expediente de dominio contradictorio presentada por la Señora Rosa Belén Villafañe Collazo, en adelante la Señora Villafañe o la apelada, y ordenó al Registrador de la Propiedad a inscribir a favor de la apelada un predio de terreno de 2.25 cuerdas localizado en Utuado, Puerto Rico, a cancelar la nota de inscripción

<sup>1</sup> Apéndice, *Sentencia*, págs. 2-12.

de la finca a favor de los apelantes y ajustarla al remanente que surja.

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

-I-

El 3 de enero de 2012, la Señora Villafañe presentó una *Demanda* de expediente de dominio contradictorio en la que solicita que se declare justificado a su favor el dominio sobre determinada finca y ordene la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad, Sección de Utuado.<sup>2</sup>

Posteriormente, los apelados presentaron una *Contestación a la Demanda*.<sup>3</sup> En esencia, negaron las alegaciones, presentaron una serie de defensas afirmativas y solicitaron que se declarara sin lugar la *Demanda*.

Así las cosas, la apelada presentó *Demanda Enmendada* con el propósito de incluir como codemandado al Departamento de Agricultura de los Estados Unidos.<sup>4</sup>

Luego de varios incidentes procesales se señaló el juicio. Examinada la prueba documental y testifical, el TPI dictó *Sentencia* en la que consideró probados los siguientes hechos:

1. La demandante Rosa Belén Villafañe Collazo es residente del Barrio Viví, carretera número 111, kilómetro 5.4, del término municipal de Utuado Puerto Rico.
2. La demandante advino codueña con sus hermanos de doble vínculo Ulpiano, Cándida Rosa, Teresa, Félix y Luis Manuel todos de apellido Villafañe Collazo de una propiedad de 13.00 cuerdas en unión a los codemandados allá para el 1965. Dicha finca posee la siguiente descripción:

<sup>2</sup> *Id.*, *Demanda*, págs. 31-37.

<sup>3</sup> *Id.*, *Contestación a la Demanda*, págs. 36-37.

<sup>4</sup> *Id.*, *Demanda Enmendada*, págs. 38-44. Dicha parte no compareció y se le anotó la rebeldía.

--**RÚSTICA**: Finca radicada en el Barrio Viví Abajo, del término municipal de Utuado, Puerto Rico, compuesta de **TRECE CUERDAS y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO DIEZ MILÉSIMAS** de otra equivalentes a CINCO HECTÁREAS, **CUARENTA Y DOS ÁREAS y VEINTINUEVE CENTIÁREAS**, con las siguientes y actuales colindancias: al **NORTE** y al **OESTE**; con terrenos de la Sucesión Jordán; al **SUR**: con la parcela disgregada y adjudicada a Don Ulpiano Villafañe; y por el **ESTE**: con Serafín Martell, Antonio Mattei. Linda además por el **NORTE**, con Don Ulpiano Villafañe Collazo. Inscrita al folio 241, del tomo 262 de Utuado, finca número 7,245.

3. La finca 7,245 fue objeto de varias segregaciones sobre varias adjudicaciones que se hicieran a hermanos pertenecientes a la comunidad de herederos.
4. El 27 de octubre de 1970, mediante el otorgamiento de la escritura número 210, se adjudicó a la demandante un predio de terreno con la siguiente descripción:

PARCELA radicada en el Barrio VIVÍ ABAJO del término municipal de Utuado, con una cabida superficial de **UN MIL SETENTA Y UN METROS CUADRADOS**, en LINDES: por el Norte, en cincuenta y dos metros, con la parcela número dos de la finca principal; por el Sur, en treinta y dos metros, con terrenos propiedad de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; por el Este, en diez y siete metros con la carretera estatal número ciento once; y por el Oeste, en treinta y cuatro metros con Ulpiano Villafañe.

5. Mediante la escritura número 21, del 22 de noviembre de 1976, se le adjudicó a la demandante la siguiente propiedad:

--**RÚSTICA**: Parcela radicada en el Barrio Viví Abajo del término municipal de Utuado, Puerto Rico, con una cabida superficial de **DOS PUNTO VEINTICINCO CUERDAS (2.25 cdas.)**, equivalentes a **OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS DE TERRENO CON TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO DIEZMILÉSIMAS DE OTRO METRO CUADRADO DE TERRENO (8,843.3775 M.C.)** y en lindes por el **NORTE, SUR y ESTE**: en noventa punto trece metros (90.13 mts.), setenta y seis punto cincuenta y dos metros (76.52 mts.), en cuatro (4) alineaciones continuas que suman noventa y ocho punto veintitrés (98.23

mts.) respectivamente con el remanente de la finca principal de la cual se segrega propiedad de Rosa Belén Villafañe y hermanos antes, hoy, Domingo Canabal Enríquez; y por el **OESTE**: en ocho alineaciones continuas que suman ciento uno punto ochenta y tres metros (101.83 mts.) con la carretera estatal ciento once (111)".<sup>5</sup>

6. La escritura número 21 del 22 de noviembre de 1976, no fue presentada en el Registro de la Propiedad correspondiente.
7. La demandante pasó a tomar posesión del predio de 2.25 cuerdas consignado en la escritura 21 del día 22 de noviembre de 1976, hasta el presente en concepto de dueña, con justo título, pública y pacíficamente.
8. El terreno de 2.25 cuerdas fue delimitado con espeques y alambre dulce los cuales se cayeron con el paso del tiempo.
9. La demandante realizó actos específicos de posesión y de dominio sobre el terreno de 2.25 cuerdas a saber, siembras de frutos menores y cultivo de viandas.
10. El 21 de agosto de 1985, mediante la escritura número 199, los codemandados don Ulpiano Villafañe Collazo y su esposa María J. Cruz Collazo adquirieron, mediante la escritura de compraventa núm. 199 de 1985, de sus hermanos Cándida Villafañe Collazo, Félix Villafañe Collazo y de Lavinia Ivette Villafañe García, Sonimar Villafañe García y Lavinia E. García Castro (sucesión de Luis Manuel Villafañe Collazo) una finca con la siguiente descripción:

RÚSTICA: radicada en el Barrio Viví Abajo del término Municipal de Utuado, Puerto Rico, compuesta de once cuerdas con CERO SETECIENTAS SETENTICUATRO DIEZ MILÉSIMAS de otra, equivalentes a cuatro hectáreas, treinticinco áreas, treintiocho centiáreas, y sesentiún miliáreas, y en LINDES: por el NORTE, con Manolo Moreda; por el SUR, Sucesión Jordán; por el ESTE, Serafín Martell; y por el OESTE, con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. Inscrita al folio doscientos cuarentiuno y doscientos cuarentidós vueltos del tomo doscientos sesentidós de Utuado, finca número siete mil doscientos cuarenta y cinco, inscripciones uno y doce.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> *Id.*, *Escritura Veinte Y Uno: División de Comunidad*, págs. 55-58.

<sup>6</sup> *Id.*, *Sentencia*, pág. 5. Determinación de Hecho número 10.

11. La demandante solicitó al demandado que se tramitara la presentación y posterior inscripción en el Registro de la escritura número 21 del día 22 de noviembre de 1976.
12. Mediante la escritura número 25, otorgada en Utuado, Puerto Rico, el día 15 de abril de 2004, ante el Licenciado Miguel J. Negrón Vives, según consta del Registro de la Propiedad, don Ulpiano Villafañe Collazo y doña María Jesús Cruz González vendieron dicha finca a don Domingo Canabal Enríquez y doña María Elena Villafañe Cruz.
13. De la certificación registral presentada surge que se hicieron varias segregaciones antes de la adjudicación realizada en el 1976. Sin embargo, la cabida contenida en dicha escritura es la misma de la finca original descrita en la determinación de hecho número 2.
14. No desfiló prueba de deslinde o de trabajo de agrimensura realizado por las partes al momento de la compraventa.
15. Las 2.25 cuerdas en controversia no fueron poseídas en calidad de dueño por la parte demandada.

A base de dichas determinaciones de hechos, el

TPI formuló las siguientes conclusiones de derecho:

...el codemandado Ulpiano Villafañe Collazo alegó que se deben incluir los quince (15) años que estuvo en comunidad hereditaria con sus hermanos, para el término a computarse en la usucapión. De conformidad al derecho vigente, si esto hubiera sido así no estaríamos ante una posesión en calidad de dueño ya que sería una posesión por mera tolerancia del resto de los coherederos. Del testimonio de la parte demandada Ulpiano Villafañe Collazo surgió que los coherederos le solicitaron que mantuviera la finca limpia en lo que ellos negociaban sus respectivas participaciones sobre el inmueble. También surgió del testimonio de la parte demandada que estos coherederos eran también dueños... Por lo tanto, dicho término no puede considerarse para el cómputo para la alegada usucapión.<sup>7</sup>

Sostuvo además:

No podemos concluir que el codemandado Ulpiano Villafañe Collazo, de haber poseído, lo haya hecho de buena fe. Así se desprende claramente de las argumentaciones de las partes cuando claramente expresaron que a la demandada efectivamente se le adjudicó el

<sup>7</sup> *Id.*, Sentencia, pág. 11.

predio de 2.25 cuerdas. Reiteramos que la evidencia documental desfilada y de los testimonios vertidos y creídos surge, sin margen a dudas, mediante usucapión ya que la parte demandada conocía que dicho predio pertenecía a la demandante Rosa Belén Villafaña Collazo.

Inconformes con dicha determinación, los apelantes presentaron una *Moción a Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho Adicionales Y Moción de Reconsideración*,<sup>8</sup> a la cual se opuso la apelada.<sup>9</sup>

Atendidos los planteamientos de las partes, el TPI declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración y de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales.<sup>10</sup>

Nuevamente insatisfechos, los apelantes presentaron una *Apelación* en la que alegan que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró crasamente el TPI como cuestión de derecho al negarse a computar a favor de los demandados-apelantes la posesión continua ejercida a su favor por sus causantes hermanos.

Erró crasamente el TPI como cuestión de derecho al determinar que los demandados/apelantes les requiere (sic) la ley posesión de buena fe para adquirir título mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de treinta años o más.

Erró crasamente el TPI como cuestión de derecho al dictar sentencia a favor de los demandantes/apelados ya que no tenía jurisdicción sobre los demandados desconocidos, parte indispensable, por estos no haber (sic) sido emplazados de conformidad con el Art. 237 *tercero* de la reglamento (sic) de la ley hipotecaria.

Erró crasamente el TPI al no requerir a los demandados acreditar mediante certificación expedida con posterioridad a la anotación de la demanda que la finca aparecía inscrita a favor de los demandados en contravención al

---

<sup>8</sup> *Id.*, *Moción a Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho Adicionales Y Moción de Reconsideración*, págs. 13-18.

<sup>9</sup> *Id.*, *Moción en Oposición a la Determinación de Hechos y Conclusiones de Derechos Adicionales y a la Reconsideración*, págs. 19-27.

<sup>10</sup> *Id.*, *Resolución*, págs. 28-29.

cumplimiento estricto requerido por ley del Art. 196.1 del Reglamento Hipotecario.

Examinados los escritos de las partes, la prueba documental y la transcripción de la prueba oral, en adelante TPO, estamos en posición de resolver.

**-II-**

**A. La Prescripción Adquisitiva (Usucapión)**

Uno de los derechos reales enumerados en nuestro Código Civil es el derecho de propiedad o dominio. "La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquier otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes".<sup>11</sup>

En cuanto a los modos de adquirir el derecho de propiedad, nuestro ordenamiento jurídico establece que: "[l]a propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión, testada e intestada y, por consecuencia, de ciertos contratos mediante la tradición. Puede también adquirirse por medio de la prescripción".<sup>12</sup> Así pues, "por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y los demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean".<sup>13</sup> En cuanto a la prescripción adquisitiva del dominio o demás derechos reales, también conocida como usucapión, el

---

<sup>11</sup> 31 LPRA sec. 1111.

<sup>12</sup> 31 LPRA sec. 1931.

<sup>13</sup> 31 LPRA sec. 5241.

profesor Vélez Torres declara que la misma resulta como:

...una consecuencia de la posesión civil mantenida durante un determinado número de años. Consiste en la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por medio de la posesión civil mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley. Constituye un modo originario de adquirir la propiedad y otros derechos reales, pues el adquirente no deriva su derecho de un anterior dueño mediante un acto traslativo del derecho, como lo sería un contrato o un testamento, sino que adquiere por el solo hecho de poseer en determinado concepto (como dueño, usufructuario, titular de un predio dominante, etc.), durante determinado periodo de tiempo.<sup>14</sup>

Ahora bien, la usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. En lo aquí pertinente, la prescripción adquisitiva extraordinaria requiere para su perfeccionamiento que la parte que invoca el derecho demuestre que ha poseído el bien inmueble de manera pública, pacífica, en concepto de dueño, de mala fe, sin justo título, y de manera ininterrumpida por treinta (30) años.<sup>15</sup>

#### **B. Posesión Civil**

Para que se perfeccione la usucapión extraordinaria se requiere, además, que la posesión sea una civil y no natural; es decir, no bastará la mera tenencia de una cosa o un derecho y su disfrute (como ocurre para la posesión natural), sino que es necesario que dicha tenencia esté unida a la intención de hacer suya la cosa o el derecho que se esté

---

<sup>14</sup> J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., 1997, Tomo II, pág. 263.

<sup>15</sup> 31 LPRA secs. 5262 y 5280. Véase, además, *Suc. Maldonado v. Suc. Maldonado*, 166 DPR 154 (2005).



poseyendo.<sup>16</sup> Es por ello que se requiere una posesión en concepto de dueño.<sup>17</sup>

En torno a la distinción entre la posesión en concepto de dueño de la mera posesión natural de la cosa, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha resuelto que:

El primer principio que debemos dejar establecido es que nunca se considerará como una posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la autorización, permiso o licencia concedida por el dueño, [...].<sup>18</sup>

En otras palabras, quien devenga la posesión de un bien inmueble mediante la autorización de su dueño, nunca posee en concepto de dueño y por ende, nunca podrá aspirar a adquirir el bien en cuestión mediante prescripción adquisitiva ordinaria.

### **C. Posesión de buena fe**

“La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba”.<sup>19</sup> Para efectos de la usucapión ordinaria, “la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella, y podía transmitir su dominio”.<sup>20</sup> Por otro lado, nuestro Código Civil establece una presunción *iuris tantum* de que la posesión se continua disfrutando en el mismo concepto en la que se adquirió.<sup>21</sup> Así pues, un poseedor que adquiere de buena fe una propiedad continúa actuando como tal mientras no se pruebe lo contrario. Al contrario, un poseedor que adquiriera una propiedad de

---

<sup>16</sup> *Suc. Maldonado v. Suc. Maldonado, supra.*

<sup>17</sup> 31 LPRA sec. 142.

<sup>18</sup> *Suc. Maldonado Ortiz v. Suc. Maldonado Hernández, supra*, pág. 183, citando a *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136 (1954).

<sup>19</sup> 31 LPRA sec. 1425.

<sup>20</sup> 31 LPRA sec. 5271.

<sup>21</sup> 31 LPRA sec. 1426.

mala fe continuará actuando como tal hasta que no se pruebe lo contrario. Por ser una cuestión de hecho, es al tribunal a quien corresponde en última instancia declarar si en realidad existe la mala fe.<sup>22</sup>

#### **D. Posesión pública**

La usucapión o prescripción adquisitiva no se configura en secreto. Tanto la usucapión ordinaria como la extraordinaria requieren que exista una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en la ley.<sup>23</sup> Un inmueble se posee en concepto de dueño por aquel que la opinión general o creencia pública creen es dueño unido a los actos que éste realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que pueda tener el propio poseedor.<sup>24</sup>

Ahora bien, la posesión requerida para la usucapión se entiende interrumpida por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño.<sup>25</sup>

#### **E. Apreciación de la prueba**

Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia.<sup>26</sup> Esto es, los tribunales apelativos

---

<sup>22</sup> *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657, 664 (1998).

<sup>23</sup> 31 LPRA secs. 5261-5262.

<sup>24</sup> *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 839 (2011).

<sup>25</sup> *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 840.

<sup>26</sup> *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 DPR 420 (1999).

deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia.<sup>27</sup>

El fundamento de esta deferencia es que el juez de primera instancia tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla.<sup>28</sup>

El juzgador es quien de ordinario está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue quien vio y oyó a los testigos... Es quien puede apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manerismos, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen o no la verdad.<sup>29</sup>

En vista de esta deferencia, los tribunales apelativos no intervendremos "con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del tribunal apelado en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o que cometió un error manifiesto".<sup>30</sup>

### -III-

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos conjuntamente los señalamientos de error primero y segundo.

En su primer señalamiento de error los apelantes alegan que el TPI se equivocó al negarse a computar a su favor la posesión continua de quince (15) años ejercida a su favor por sus causantes-hermanos. Alegan, en síntesis, que el término en años incluido desde 1965, fecha en que se constituyó la comunidad hereditaria, hasta 1985, fecha en la cual el apelante Ulpiano Villafañe se convirtió en dueño exclusivo de

<sup>27</sup> *McConnell Jiménez v. Palau*, 161 DPR 734 (2004).

<sup>28</sup> *Sepúlveda v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560 (1998).

<sup>29</sup> *Argüello López v. Argüello García*, 155 DPR 62 (2001).

<sup>30</sup> *Ramos Milano v. Wal-Mart Puerto Rico*, 168 DPR 112 (2006).

la finca de 11.0774 cdas., debe ser abonado al tiempo en el cual éste poseyó la aludida finca en concepto de dueño único.

Por otro lado, en su segundo señalamiento de error los apelantes alegan que "erró crasamente" el TPI al determinar que se necesita buena fe para adquirir título mediante usucapión extraordinaria.<sup>31</sup>

Conforme a la normativa previamente expuesta, para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria deberán concurrir los siguientes requisitos; posesión pacífica, pública, ininterrumpida y en concepto de dueño, por un término no menor de treinta (30) años. Se puede prescindir de la buena fe y del justo título.

En el presente caso se constituyó una comunidad hereditaria en el año 1965. El haber hereditario consistía de una finca de 13.00 cuerdas que pertenecía en común pro indiviso a cada uno de los herederos. Posteriormente, en el año 1976, mediante escritura pública número 21, se le adjudicó a la señora Villafañe una finca de 2.25 cuerdas. Desde ese momento la apelada advino dueña de dicho bien inmueble. Adviértase que el apelante Ulpiano Villafañe compareció al otorgamiento de la referida escritura.

Luego de un examen de la prueba documental y testifical surge que la señora Villafañe ejecutó actos

---

<sup>31</sup> Luego de leer detenidamente la *Sentencia* concluimos que el TPI no concluyó lo que los apelantes alegan. Se trata más bien de un error en la redacción del párrafo aludido. En la parte del Derecho Aplicable de la *Sentencia* podemos apreciar que el TPI está claro en que no será necesaria la buena fe cuando hablamos de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Sí es cierto que el TPI concluyó que no existe buena fe por parte de los apelantes, pero entendemos que dicha conclusión intenta incidir sobre el cómputo del término y no sobre los elementos necesarios para que se perfeccione la usucapión extraordinaria.

de dominio sobre su finca.<sup>32</sup> Por el contrario, de la prueba creída por el TPI, no surge que los apelantes hayan realizado acto de dominio alguno sobre la finca de la apelada. Por el contrario, **surge que los actos que el apelante Ulpiano Villafañe ejerció sobre la finca antes del año 1985, cuando advino dueño de las restantes 11 cuerdas, no fue en concepto de dueño ya que los coherederos le permitían trabajar la finca.** En otras palabras, en dicho periodo poseyó por la mera tolerancia de los cotitulares del bien inmueble. Sobre este particular el señor Ulpiano Villafañe testificó lo siguiente:

P: ¿Usted tenía un contrato de arrendamiento con sus hermanos?

R: No

P: No. ¿Sus hermanos le dieron permiso para trabajar la finca?

R: Sí, ellos me dieron permiso.<sup>33</sup>

**Sabido es que un mero poseedor no tiene la capacidad de usucapir.** Para que se perfeccione tanto la prescripción adquisitiva ordinaria como la extraordinaria, se requiere que la posesión sea en concepto de dueño. Es decir, que quien posea tenga la intención de hacer suya la cosa. Esta intención de hacerse dueño nunca podrá coexistir con un permiso o con la mera tolerancia del verdadero dueño. Por lo tanto, la posesión del apelante Ulpiano Villafañe no es la posesión civil necesaria para usucapir.

---

<sup>32</sup> Igualmente la apelada no tenía que realizar ningún acto de dominio sobre su finca, toda vez que tiene justo título. Le corresponde a quien alega obtener algún derecho real sobre una finca ajena establecer afirmativamente los actos de dominio específicos que ha ejercido sobre la misma para que su posesión se considere en concepto de dueño y, consiguientemente, pueda usucapir. Los apelantes tratan de invertir, sin éxito, el peso de la prueba, invitando a la apelada a probar el concepto de su posesión, cuando en realidad ésta no tiene que probar nada.

<sup>33</sup> Véase TPO, pág. 72.

No obstante, aun si la posesión del apelante Ulpiano Villafañe sobre las 2.25 cuerdas pertenecientes a la apelada, hubiese sido en concepto de dueño, lo que no se probó, igualmente no se cumplió con el término de treinta (30) años requerido para que se configure la usucapión extraordinaria.

Los apelantes no contienden el hecho de que su posesión era de mala fe. Por lo tanto, el término aplicable para usucapir es el de treinta (30) años. Sobre lo anterior no hay controversia. En lo que reincide la parte apelante es en el punto de partida para el cómputo de dicho término. Así pues, los apelantes alegan que el cómputo debe comenzar en el año 1965 cuando nació la comunidad hereditaria. No obstante, ignoran el hecho de que en el año 1976, mediante escritura pública, le adjudicaron a la apelada 2.25 cuerdas de terreno. Además, conforme a la prueba documental y testifical creída por el TPI, quedó establecido que la señora Villafañe ha cultivado y realizado actos de dominio sobre su finca hasta el presente. Aun asumiendo, para fines argumentativos, que el apelante Ulpiano Villafañe entró en posesión civil de la totalidad de la finca de 13 cuerdas en el año 1985, un simple cómputo aritmético nos lleva a concluir que no transcurrieron los treinta (30) años necesarios para la prescripción adquisitiva extraordinaria. La apelante presentó la Demanda en el 2012.

Así pues, aun luego de examinada la prueba de la manera más favorable hacia los apelantes, encontramos que bajo ningún supuesto adquirieron las 2.25 cuerdas pertenecientes a la señora Villafañe.

En conclusión, los apelantes no desfilieron prueba alguna sobre la posesión civil del predio de 2.25 cuerdas; de haberlo poseído no fue en concepto de dueño; y, aun si hubieran poseído en concepto de dueño, no transcurrió el término de treinta (30) años. No se cometieron los primeros dos errores.

En su tercer señalamiento de error, la parte apelante alega que el TPI "erró crasamente" al dictar *Sentencia* sin tener jurisdicción sobre los demandados desconocidos por éstos no haber sido emplazados conforme a derecho. No tienen razón. Un simple examen del alegato de la parte apelada y su apéndice revelan que los demandados desconocidos sí fueron emplazados conforme a derecho y que luego la acción contra éstos fue desistida. Esta alegación es completamente frívola.<sup>34</sup>

En el cuarto y último señalamiento de error, la parte apelante alega que el TPI "erró crasamente" al no requerir a la apelada que acreditase mediante certificación expedida con posterioridad a la anotación de la demanda que la finca aparecía inscrita a favor de los apelantes, en contravención con el derecho aplicable. Nuevamente, los apelantes trepidan entre lo frívolo y lo temerario, al tener que rotular lo evidente. Referimos a los apelantes a la *Minuta Enmendada* contenida en el Apéndice del Alegato de la parte apelada, págs. 8 y 9. De la misma, claramente surge que no tan solo se presentó el referido documento, sino que el mismo fue estipulado por las partes.

---

<sup>34</sup> Refiérase al Apéndice del Alegato de la parte apelada, págs. 6 y 7.

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones