

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO<br>TRIBUNAL DE APELACIONES<br>PANEL ESPECIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                                                                                                                                                  |
| WENDELL BONILLA VÉLEZ<br><br>Apelante<br><br>v.<br><br>ESTADO LIBRE ASOCIADO<br>DE PUERTO RICO, SUCN.<br>FRANCISCA GONZÁLEZ<br>PÉREZ, ET ALS<br><br>Apelados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | TA2026AP00424 | APELACIÓN<br>procedente del<br>Tribunal de Primera<br>Instancia, Sala<br>Superior de<br>Mayagüez<br><br>Caso número:<br>MZ2022CV00935<br><br>Sobre:<br>Usucapión |
| <p>Panel integrado por su presidenta, la juez Brignoni Mártir, el juez Salgado Schwarz y la juez Aldebol Mora.</p> <p>Aldebol Mora, Juez Ponente</p> <p style="text-align: center;">SENTENCIA</p> <p>En San Juan, Puerto Rico, a 28 de agosto de 2026.</p> <p>Comparece el apelante, Wendell Bonilla Vélez, mediante el recurso de título y nos solicita que revoquemos la <i>Sentencia</i> emitida el 2 de febrero de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, la cual fue notificada el 5 del mismo mes y año. Mediante esta, el foro primario declaró No Ha Lugar la <i>Demanda</i> de título sobre usucapión extraordinaria, instada por el apelante, y ordenó el archivo del caso, sin perjuicio. Ello, tras concluir que el apelante no cumplió con el requisito del tiempo de posesión de buena fe, sin justo título.</p> <p>Por los fundamentos que se exponen a continuación, se confirma la <i>Sentencia final</i> apelada.</p> <p style="text-align: center;">I</p> <p>El 24 de junio de 2022, Wendell Bonilla Vélez (Bonilla Vélez o apelante) compareció de manera <i>ex parte</i> ante el foro primario e instó una <i>Petición de usucapión</i>.<sup>1</sup> En esencia, alegó ser dueño de una finca sita en Mayaguez, Puerto Rico. Asimismo, alegó que la finca</p> <hr/> <p><sup>1</sup> Entrada núm. 1 del caso núm. MZ2022CV00935 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).</p> |               |                                                                                                                                                                  |

actualmente está valorada en \$9,000.00 y consta inscrita en el Registro de la Propiedad (Registro), a nombre de Francisca González Pérez (González Pérez), quien falleció intestada el 3 de enero de 1991 sin hijos, hermanos o herederos conocidos. Bonilla Vélez aseguró que, en vida, González Pérez manifestó su deseo de que la propiedad fuese suya, pero que, por razones de salud, no realizó el traspaso de la titularidad a su nombre.

Así las cosas, el apelante adujo que ocupa la propiedad desde el fallecimiento de González Pérez hace más de treinta (30) años, de forma pacífica, continua, de buena fe y a título de dueño. Por tanto, reclamó que procede que el tribunal declare que adquirió la propiedad mediante usucapión y que corresponde ordenar la inscripción de la finca a su nombre, en el Registro.

Tras una serie de incidencias procesales, el 12 de abril de 2022, el foro primario llevó a cabo una vista especial en modalidad virtual.<sup>2</sup> En esencia, el foro *a quo* manifestó que el caso de título es, en realidad, una causa de acción sobre expediente de dominio contradictorio, en lugar de un expediente de dominio *ex parte*, por usucapión. Ello, debido a que la finca se encuentra inscrita en el Registro, a nombre de González Pérez. En consecuencia, le ordenó al apelante que enmendara la petición a los fines de convertirla en una demanda ordinaria. En consideración a lo anterior, y debido a que la dueña registral de la finca falleció intestada y sin dejar herederos, el foro primario instruyó al apelante a incluir como parte al Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Estado).

En cumplimiento con la orden del foro primario, el 8 de mayo de 2023, Bonilla Vélez presentó una *Demanda enmendada*.<sup>3</sup> En esta ocasión, compareció como demandante e incluyó como parte

---

<sup>2</sup> Véase, *Minuta* transcrita y notificada a las partes el 24 de abril de 2023. Entrada núm. 13 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>3</sup> Entrada núm. 14 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

demandada al Estado y a la Sucesión de Francisca González Pérez. Como remedio, el apelante solicitó que el tribunal determine que es propietario del inmueble objeto de controversia y ordene la inscripción de este a su nombre en el Registro.

El 18 de mayo de 2023, la Secretaría del foro primario expidió los emplazamientos a nombre de todos los codemandados.<sup>4</sup> Asimismo, el 12 de junio de 2023 la Secretaría expidió el edicto a nombre de la Sucesión de Francisca González Pérez.<sup>5</sup>

Por su parte, el 18 de agosto de 2023, el Estado presentó una *Contestación a demanda enmendada*.<sup>6</sup> En síntesis, manifestó ser heredero de la propiedad y señaló que la causa de acción está prescrita. Asimismo, rechazó que el apelante la hubiese poseído en concepto de dueño o que hubiese realizado actos de dominio.

El 1 de noviembre de 2023, el Estado presentó una *Moción de desestimación*.<sup>7</sup> Como fundamento, adujo que el apelante no satisface los requisitos legales de la usucapión, que no se ha demostrado que se haya abierto la Sucesión de Francisca González Pérez y que tampoco se ha realizado una declaratoria de herederos. Por su parte, el 8 de diciembre de 2023, Bonilla Vélez presentó una *Oposición a desestimación*.<sup>8</sup>

Tras evaluar ambas posturas, el 3 de junio de 2024, el foro primario emitió una *Resolución y Orden*, que fue notificada al día siguiente.<sup>9</sup> Mediante esta, declaró No Ha Lugar la solicitud de desestimación instada por el Estado.

Así las cosas, luego de varias incidencias procesales, el 11 de agosto de 2025, se llevó a cabo el juicio en su fondo, el cual contó con la comparecencia de las partes, por conducto de sus respectivos

---

<sup>4</sup> Véase, Entradas núm. 16-19 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>5</sup> Entrada núm. 25 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>6</sup> Entrada núm. 35 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>7</sup> Entrada núm. 38 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>8</sup> Entrada núm. 45 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>9</sup> Entrada núm. 55 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

abogados. Además de presentar prueba documental, el apelante vertió para récord su propio testimonio, así como el de los testigos siguientes: Lilliam González Scott, Zoraida Malavé Ortiz, Virginia Santiago Rivera y Heriberto Rosas Acevedo. El Estado, por su parte, no presentó prueba.

Luego de evaluar la prueba presentada, el 2 de febrero de 2026, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada, la cual fue notificada el 5 del mismo mes y año.<sup>10</sup> Así también, el 5 de febrero de 2026, el foro *a quo* emitió una notificación de sentencia por edicto, dirigida a la Sucesión de Francisca González Pérez.<sup>11</sup> En la *Sentencia* apelada, el foro *a quo* formuló 94 determinaciones de hechos, a base de las cuales concluyó que no se configuraban los requisitos de una causa de acción sobre usucapión extraordinaria.

Como resultado, y luego de concluir que el apelante no satisfizo el requisito de tiempo de posesión de buena fe, sin justo título, declaró No Ha Lugar la *Demanda enmendada* y ordenó el archivo del caso, sin perjuicio. Al respecto, el foro primario aclaró que, nada de lo dispuesto en la *Sentencia* apelada, “incide sobre la posible eventual prescripción adquisitiva extraordinaria[,] una vez haya satisfecho los plazos aplicables a esta”.<sup>12</sup>

En desacuerdo, el 20 de febrero de 2026, Bonilla Vélez instó una *Solicitud de reconsideración*.<sup>13</sup> Tras evaluar dicha petición, el foro *a quo* la declaró No Ha Lugar, mediante una *Resolución* emitida el 23 de febrero de 2026, notificada el 25 del mismo mes y año.<sup>14</sup>

Todavía inconforme, el 28 de abril de 2026 el apelante acudió ante este Foro mediante el recurso de título y adujo que el foro *a quo* cometió los errores siguientes:

---

<sup>10</sup> Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>11</sup> Entrada núm. 84 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>12</sup> *Sentencia* apelada, pág. 16. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>13</sup> Entrada núm. 92 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>14</sup> Entrada núm. 94 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

Erró el TPI al concluir que no se cumplió con el término de treinta (30) años requerido para la usucapión extraordinaria, a pesar [de] que la prueba documental y testifical no controvertida estableció una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del demandante por un periodo que excede dicho término, lo cual constituye un error manifiesto en la apreciación de la prueba.

Erró el TPI al exigir la concurrencia del requisito de buena fe para la usucapión extraordinaria, en contravención a la ley y los principios jurídicos aplicables.

Erró el Tribunal al concluir que los actos de mantenimiento y el pago de contribuciones sobre la propiedad carecen de valor probatorio como actos de dominio, al evaluarlos de forma aislada y no como parte del conjunto de actos posesorios que evidencian una posesión en concepto de dueño.

Tras una evaluación preliminar del recurso de título, el 29 de abril de 2026, emitimos una *Resolución*, que notificamos al día siguiente. En esta, le concedimos al apelante hasta el 7 de mayo de 2026, para que informara el método de reproducción de la prueba oral que se proponía utilizar.

En cumplimiento de nuestra orden, el 4 de mayo de 2026, Bonilla Vélez compareció y presentó una Transcripción de la Prueba Oral (TPO). Por su parte, y en cumplimiento de una orden posterior de este Foro, el Estado presentó, por conducto de la Oficina del Procurador General, una *Moción sobre objeciones a la transcripción de la prueba oral*. Así, mediante una *Resolución* emitida y notificada el 28 de mayo de 2026, incorporamos las correcciones a la TPO.

Finalmente, transcurrido el término con que contaba el apelante para presentar su alegato suplementario, este no compareció. Por su parte, el 13 de agosto de 2026, el Estado presentó un escrito que tituló *Alegato en oposición*. En esencia, expresó que el foro primario apreció adecuadamente la prueba vertida durante el juicio, así como que actuó conforme a derecho al concluir que el apelante no probó la posesión civil para la usucapión extraordinaria. Ello, debido a que, más allá de algunos actos de mantenimiento menores que realizó a partir del fallecimiento de González Pérez en 1991, este no ejerció hasta 1996 o 1997, actos de

señorío claros y continuos como dueño durante el período de treinta (30) años que exige el ordenamiento jurídico aplicable.

Con el beneficio de evaluar la postura de ambas partes, así como luego de estudiar la TPO de la prueba desfilada en el juicio, procedemos a disponer del recurso de título.

## II

### A

Sabido es que este Tribunal de Apelaciones actúa, esencialmente, como foro revisor. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013). Por tanto, nuestra encomienda principal es examinar cómo los tribunales de menor jerarquía aplican el Derecho a los hechos particulares de cada caso. *Íd.* Cónsono con lo anterior, el desempeño de nuestra función revisora se fundamenta en que el Tribunal de Primera Instancia desarrolle un expediente completo que incluya los hechos que haya determinado ciertos a partir de la prueba que se le presentó. *Íd.*

Es decir, nuestra función de aplicar y pautar el Derecho requiere saber cuáles son los hechos, tarea que corresponde, primeramente, al foro primario. *Íd.* Como foro apelativo, no celebramos juicios plenarios, no presenciamos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad y no hacemos determinaciones de hechos. *Íd.* Esa es la función del Tribunal de Primera Instancia. *Íd.*

Por el contrario, al momento de analizar prueba documental, prueba pericial o testimonios de testigos ofrecidos mediante declaraciones escritas, estamos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. *Ortiz et al. v. S.L.G. Meaux*, 156 DPR 488, 495 (2002). Así, el Tribunal Supremo considera que este foro apelativo intermedio “tendrá la facultad para adoptar su propio criterio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial, y hasta para descartarla, aunque resulte técnicamente correcta”. *Santiago*

*Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021), citando a *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011).

Asimismo, es norma básica que estamos en posición de revisar en su totalidad las conclusiones de derecho. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR, pág. 770. Ahora bien, como norma general, los tribunales apelativos aceptan como correctas las determinaciones de hechos de los tribunales de menor jerarquía, así como su apreciación sobre la credibilidad de los testigos y el valor probatorio de la prueba presentada en la sala. *Íd.*, pág. 771.

En nuestro ordenamiento jurídico no se favorece la intervención de los foros revisores para pasar juicio sobre la apreciación de la prueba por parte del foro primario, así como su adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos que haya formulado, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Sucn. Mena Pamias et al. v. Meléndez et al.*, 212 DPR 758, 774 (2023); *Pueblo v. Hernández Doble*, 210 DPR 850, 864 (2022); *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR, pág. 219. Ello, debido a que el foro adjudicador está en mejor posición que un foro revisor para llevar a cabo esta importante tarea judicial. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR, pág. 771.

De este modo, en consideración a la norma de corrección que cobija a las determinaciones realizadas por el Tribunal de Primera Instancia, cuando una parte peticionaria señala errores dirigidos a cuestionar la apreciación o suficiencia de la prueba, la naturaleza del derecho apelativo requiere que esta ubique al foro revisor en tiempo y espacio de lo ocurrido en el foro primario. Ello se logra utilizando alguno de los mecanismos de recopilación de prueba oral, como lo son: (1) transcripción de la prueba oral, (2) exposición estipulada o (3) exposición narrativa. *Pueblo v. Pérez Delgado*, 211 DPR 654, 671 (2023). Los tribunales de mayor jerarquía no pueden

cumplir a cabalidad su función revisora sin que se le produzca, mediante alguno de estos mecanismos, la prueba que tuvo ante sí el foro primario. *Íd.*

## B

La propiedad o dominio es el derecho real mediante el cual una cosa pertenece a una persona con exclusión de cualquier otra, con la facultad que le asiste de gozar y disponer de esta, sin mayores limitaciones que las impuestas por ley. Artículo 280 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1111.<sup>15</sup> Así, el Código Civil reconoce que el derecho de propiedad, así como los demás derechos reales, se adquiere, entre otras formas, mediante la prescripción adquisitiva o usucapión. Véase, Artículos 549 y 1830 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1931; 5241. Véase, además, *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012).

La adquisición del dominio que se produce por esta vía supone el transcurso del término fijado por ley, unido al cumplimiento de determinados criterios establecidos por el ordenamiento jurídico. De este modo, concurridos estos, se consolida o materializa el dominio en la persona que, unido a los dueños anteriores, ha poseído el bien por el término dispuesto. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR, pág. 26. Así, esta adquiere el derecho correspondiente, mientras se extingue el de otra persona o antiguo dueño. *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550, 555 (1987).

Así las cosas, es preciso distinguir entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria. En ambos tipos de usucapión se requiere una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueña, por el término fijado en la ley. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR, pág. 26.

---

<sup>15</sup> El derecho aplicable en el caso de título se remonta al Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 1 *et seq.* (hoy derogado), toda vez que nos encontramos ante hechos ocurridos con anterioridad a la aprobación y vigencia del Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55-2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*

No obstante, para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley. Artículo 1840 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5261. El concepto de “buena fe” consiste en la creencia del poseedor de que la persona de quien recibió la cosa era su dueña y que podía transmitir su dominio. Artículo 1850 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5271; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838 (2011). En cuanto al *justo título*, este se define como aquel que es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Artículo 1852 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5273.

Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria “se caracteriza por la inexistencia de estos requisitos que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión”. *Adm. de Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR, pág. 26, citando a J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: los bienes, los derechos reales*, Madrid, Ed. Offirgraf, T. II, 1983, pág. 265.

Así, el plazo o término de tiempo requerido para que se adquiriera la propiedad mediante la prescripción ordinaria es distinto al de la prescripción extraordinaria. El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles prescriben por la posesión durante diez (10) años entre presentes y veinte (20) entre ausentes, con buena fe y justo título. Artículo 1857 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5278. Lo anterior acarrea el que exista una creencia pública general en cuanto a que la persona poseedora es, en efecto, la titular del bien, dados los actos que ejecuta en cuanto al inmueble. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR, pág. 26; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR, pág. 838.

Por tanto, la posesión que da lugar a la usucapión o prescripción adquisitiva es aquella que nuestro ordenamiento

denomina posesión civil, tenencia o disfrute de una cosa o derecho, unida a la intención de hacerlos como suyos. *Íd.* Por otro lado, prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión ininterrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes. Artículo 1859 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5280.

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a disponer de la controversia ante nuestra consideración.

### III

Procedemos a la discusión conjunta de los señalamientos de error primero y tercero, debido a que se encuentran estrechamente relacionados. Mediante estos, Bonilla Vélez argumenta que el foro *a quo* incurrió en error manifiesto al apreciar la prueba que se le presentó durante el juicio. En específico, sostiene que el foro primario incidió al concluir que no se cumplió con el término de treinta (30) años requerido para la usucapión extraordinaria. Ello, a pesar de que la prueba no controvertida estableció que poseyó la propiedad de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un periodo que excede el mencionado término. Asimismo, cuestionó que el foro primario concluyese que los actos de mantenimiento y el pago de contribuciones sobre la propiedad carecen de valor probatorio como actos de dominio. Es su postura que no correspondía evaluar estos criterios de manera aislada, sino como parte de un conjunto de actos posesorios que evidencian una posesión en concepto de dueño. No tiene razón.

De la prueba que el apelante presentó en el juicio, incluido su propio testimonio vertido para récord, surge que González Pérez le conocía desde niño, debido a que era su vecina y madrina de

bautismo.<sup>16</sup> Asimismo, la prueba evidenció que González Pérez falleció en 1991, intestada y sin dejar hijos u otros herederos conocidos.<sup>17</sup> Sin embargo, del testimonio de Bonilla Vélez surge que González Pérez, previo a su fallecimiento, le manifestó reiteradamente su deseo de que la propiedad fuese para él y que incluso, en una ocasión, llegaron a consultar con un abogado, para tramitar un traspaso de titularidad, el cual no llegó a materializarse.<sup>18</sup>

Del mismo modo, la totalidad de la prueba que el apelante presentó en el juicio y a la cual el foro primario dio credibilidad,<sup>19</sup> también demostró que, tras el fallecimiento de González Pérez en 1991, este comenzó a ocupar el inmueble en controversia.<sup>20</sup> En específico, el foro primario concluyó -a nuestro juicio, correctamente- que el apelante “realizó actos de posesión sobre la propiedad, teniendo y disfrutando de ella, unido a la intención de hacer la cosa suya, como requiere nuestro estado de derecho”.<sup>21</sup>

Así también, destacó, de manera acertada, que “los testimonios vertidos, establecieron que el demandante es reconocido por la comunidad como dueño del predio de terreno en su posesión”.<sup>22</sup> Sin embargo, es preciso destacar que, en la *Sentencia* apelada, el foro *a quo* también destacó que “aun cuando la comunidad reconoce al Sr. Bonilla Vélez como poseedor del

---

<sup>16</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 7. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC. Véase, además, Transcripción de la prueba oral, págs. 29; 35 y 41. Entrada núm. 3 del caso núm. TA2026AP00424 del SUMAC TA.

<sup>17</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 7. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC. Véase, además, Transcripción de la prueba oral, págs. 19; 21; 41-42. Entrada núm. 3 del caso núm. TA2026AP00424 del SUMAC TA.

<sup>18</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 7. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC. Véase, además, Transcripción de la prueba oral, págs. 42-43. Entrada núm. 3 del caso núm. TA2026AP00424 del SUMAC TA.

<sup>19</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 14. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>20</sup> Véase, Transcripción de la prueba oral, págs. 8; 20; 29; 36; 54-55. Entrada núm. 3 del caso núm. TA2026AP00424 del SUMAC TA.

<sup>21</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 15. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>22</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 15. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

inmueble, se desprende que la posesión del demandante surge como punto de partida desde finales del 1996 o principio de 1997”.<sup>23</sup>

Finalmente, sobre el particular, el foro primario concluyó lo siguiente:

El demandante no pudo establecer los años requeridos por el Código Civil de 1930 para que se configure la usucapión. Por otro lado, los actos de mantenimiento y pagos de contribuciones sobre la propiedad, de por sí solo[s] no se consideran actos de posesión requerido[s] por el derecho y [la] jurisprudencia aplicable.<sup>24</sup>

Tal y como reseñáramos en nuestra exposición del derecho aplicable, para que pueda configurarse la usucapión extraordinaria bajo el Código Civil de 1930, únicamente se requiere probar que se ha ejercido la posesión del bien inmueble de manera ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño, por un período de treinta (30) años. En el caso de título, la prueba evaluada por el foro primario -y por este Foro, luego de estudiar la TPO presentada- demostró que Bonilla Vélez ocupó el inmueble en controversia de manera ininterrumpida, pública y pacífica desde que González Pérez falleció en 1991, como bien se dispuso en el dictamen apelado. Sin embargo, el apelante no ejerció la posesión en concepto de dueño que se requiere para la usucapión extraordinaria, hasta finales de 1996, principios de 1997. Nos explicamos.

En nuestro ordenamiento jurídico, para fines de usucapir un bien inmueble, se le considera dueño *en posesión* a quien la opinión general o la percepción pública consideran su dueño, lo cual debe evaluarse a la par con los actos que este realiza respecto a la propiedad. A manera de ejemplo, nuestro Tribunal Supremo considera que, en este contexto, una posesión en concepto de dueño requiere realizar actos como cultivar la finca, arrendarla y pagar las

---

<sup>23</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 15. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>24</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 16. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

contribuciones. Véase, *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970).

Sobre actuaciones de la naturaleza de las antes mencionadas, nuestro más Alto Foro entiende que constituyen “actos exteriores de goce y disfrute que usualmente se llevan a cabo por el verdadero dueño” y que estos “dan base razonable al resto de la comunidad para considerar que quien los ejercita es el verdadero dueño”. *Íd.* Sobre el particular, el Tribunal Supremo aclara que “[e]s precisamente esta opinión general o creencia pública **lo que le imparte a la posesión el concepto de dueño**, independientemente de la creencia sobre el particular que pueda tener el propio poseedor”. *Íd.*, citando a *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 146 (1954). (Negrillas suplidas).

Consideramos importante resaltar que, a pesar de que, en su primer señalamiento de error, el apelante cuestiona la apreciación de la prueba por parte del foro *a quo*, la controversia que hoy nos ocupa es, en realidad, de estricto derecho. Este Foro estudió con detenimiento las determinaciones de hechos y las conclusiones de derecho formuladas por el foro primario en la *Sentencia* apelada, así como también la totalidad de la TPO ante nuestra consideración. En virtud de ello, estamos en posición de acreditar que las determinaciones de hechos encuentran apoyo en el testimonio vertido para récord el propio Bonilla Vélez y los demás testigos que este presentó durante su turno de prueba. Incluso, nos parece evidente e incontrovertido que el foro *a quo* brindó credibilidad a dichos testimonios y que, sin duda, aplicó el derecho correspondiente, con base en la información brindada por dichos testigos.

De este modo, tras analizar el derecho aplicable a la prescripción adquisitiva extraordinaria, a la luz de la prueba vertida, el foro primario concluyó acertadamente que Bonilla Vélez comenzó

a poseer en concepto de dueño a partir de 1996 a 1997 y no desde 1991, como reclama.<sup>25</sup> Ello, pues fue en ese momento que el apelante llevó a cabo la demolición de la propiedad que se encontraba edificada en el solar, constituyendo este el primer acto de dominio que realizó. Sobre este particular, es la contención del apelante que correspondía concluir que el tiempo para satisfacer los requisitos de la usucapión extraordinaria comenzó a transcurrir a partir de 1991, cuando falleció González Pérez. No le asiste la razón.

Por un lado, es cierto que los testimonios de Lilliam González Scott, Zoraida Malavé Ortiz y Virginia Santiago Rivera coinciden en que Bonilla Vélez ocupa la propiedad y se encarga de darle mantenimiento al solar desde el fallecimiento de González Pérez a principios de 1991, por lo que le identifican como “dueño”.<sup>26</sup> No obstante, el testimonio del propio apelante demostró de manera inequívoca que este no realizó actos de dominio hasta que demolió la edificación en cuestión, allá para 1996 a 1997.

Del mismo modo, si bien la prueba también demostró que Bonilla Vélez ha pagado contribuciones sobre la propiedad objeto de litigio, no lo hizo por primera vez hasta el 2021-2022.<sup>27</sup> Así las cosas, coincidimos con el foro primario en que, al momento de emitir el dictamen apelado en febrero de 2026, aún no había transcurrido el término de treinta (30) años que exige el ordenamiento jurídico aplicable al caso de título, para casos de usucapión extraordinaria.

Por último, en virtud del segundo señalamiento de error formulado, el apelante sostuvo que el foro primario erró al exigir la concurrencia del requisito de buena fe para la usucapión

---

<sup>25</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 15. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC.

<sup>26</sup> Nótese que el testimonio de Heriberto Rosas Acevedo fue el menos preciso, debido a que el testigo no pudo precisar cuándo González Pérez falleció, así como desde cuando el apelante ocupa la propiedad. Sin embargo, estimó que pudo haber sido a partir de 1992 y coincide con los demás testigos en que identifica al apelante como “dueño” de la finca. Véase, Transcripción de la Prueba Oral, pág. 36.

<sup>27</sup> Véase, *Sentencia* apelada, pág. 9. Entrada núm. 83 del caso núm. MZ2022CV00935 del SUMAC. Véase, además, Transcripción de la prueba oral, págs. 45-46. Entrada núm. 3 del caso núm. TA2026AP00424 del SUMAC TA.

extraordinaria, en contravención a la ley y los principios jurídicos aplicables. Este error tampoco se cometió.

Tal y como reseñáramos en nuestra exposición del derecho aplicable, la prescripción adquisitiva extraordinaria únicamente exige posesión ininterrumpida, de manera pública, pacífica y en concepto de dueño, por un término mínimo de treinta (30) años. Entiéndase, contrario a los supuestos de usucapión ordinaria, en el caso de la extraordinaria no es necesario acreditar buena fe, ni justo título. En fin, lo dispuesto por el foro *a quo* en la *Sentencia* apelada no resulta contrario a estos principios, por lo que consideramos que este señalamiento de error no amerita una mayor discusión.

Por último, nos parece indispensable recalcar que, en la parte dispositiva de la *Sentencia* apelada, el foro primario aclaró que lo allí dispuesto no incide sobre la eventual prescripción adquisitiva extraordinaria, una vez haya transcurrido el plazo aplicable. Es decir, que, al haberse decretado el archivo del caso sin perjuicio, nada le impide al apelante instar nuevamente una causa de acción para reclamar la usucapión extraordinaria del bien inmueble en controversia.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones