



José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique(\*)

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

“¿ACASO TENDRÍA EL PASTOR QUE COLOCAR LA PIEDRA DE CUARZO EN UN BOLSO ATADO A SU CINTO PARA CONSERVARLA? NATURALMENTE NO, PUESTO QUE SU ADQUISICIÓN NO PROVIENE DEL ACTO VOLUNTARIO DE UN ANTERIOR PROPIETARIO, SINO QUE, MÁS BIEN, SE FUNDA EN UN COMPORTAMIENTO PROPIO DEL MISMO PASTOR QUE FUE LA APREHENSIÓN DE LA PIEDRA UNA VEZ ENCONTRADA, CON LO CUAL TENDRÍA EL DERECHO DE UTILIZARLA DE LA MANERA QUE MEJOR LE PAREZCA”.

### 1. Planteamiento

El presente texto constituye un ejercicio académico a través del cual intentaremos aplicar una herramienta jurídica a un caso de relevancia actual. En ese entendido, y optando por la opinión de que el Derecho es una ciencia aislable de lo político y coyuntural<sup>(1)</sup>, sugerimos su lectura desde una perspectiva técnico-jurídica, dejando a cada quién la formación de su propia postura sobre los alcances no jurídicos de la controversia que pasaremos a analizar. Teniendo en cuenta lo dicho, manifestamos desde ya nuestro respeto hacia cualquier opinión divergente.

El caso objeto de nuestro análisis es la controversia suscitada entre la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP) y el Arzobispado de Lima, en relación a la propiedad y administración de los bienes que aquella heredó del difunto José de la Riva Agüero y Osma; entre los cuales, se encuentra el Fundo Pando, sobre el cual se encuentra actualmente el campus universitario de la PUCP<sup>(2)</sup>.

---

(\*) Grupo de investigación conformado por miembros ordinarios de la Asociación IUS ET VERITAS. Dejamos constancia de que el presente artículo es un ejercicio académico y no expresa la posición de la Asociación Civil IUS ET VERITAS en torno a dicha controversia.

(1) Recordamos con ello las palabras de Hans Kelsen en el prefacio de su “Teoría Pura del Derecho”: *Hace ya más de dos décadas que emprendí la tarea de desarrollar una teoría pura del Derecho, esto es, una teoría depurada de toda ideología política y de todo elemento científico-natural, y consciente de su peculiaridad en razón de la legalidad propia de su objeto. (...) Puedo comprobar hoy con satisfacción que no me he quedado solo en este camino.* (KELSEN, Hans. *La teoría pura del Derecho. Introducción a la problemática científica del Derecho*. Buenos Aires: Losada, 1941; p. 17).

(2) Nos centramos en este inmueble debido a que la posesión del mismo es la que más fácilmente se puede estudiar para efectos de nuestro planteamiento. No por ello desconocemos la existencia de otros bienes heredados por la PUCP entre los que se encuentran, según la demanda interpuesta por el Arzobispado, más de setenta inmuebles como por ejemplo el

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

Desde el año 2008, se ha llevado a instancias judiciales el debate acerca de las funciones de la junta administradora instituida en los testamentos de Riva Agüero, a través de un proceso civil que actualmente está en curso y un proceso de amparo ya finalizado<sup>(3)</sup>. Tal como lo desarrollaremos en el presente texto, el objeto del debate en sede judicial está constituido por las contingencias que se ciernen sobre el derecho de propiedad adquirido por la PUCP a través de un modo de adquisición derivativo: la sucesión hereditaria de Riva Agüero.

Sin embargo, los modos de adquisición derivativos (sean éstos *inter vivos* o *mortis causa*) no son las únicas maneras de adquirir el derecho de propiedad de acuerdo a nuestro sistema; pues, en contraposición, existen los modos de adquisición a título originario. De ahí, que la hipótesis nuestra, sostenida en el presente texto, es que, en adición a las acciones ya planteadas actualmente para la defensa de su patrimonio, la PUCP también podría, de acuerdo a ley, sustentar la adquisición de su derecho de propiedad sobre el Fundo Pando en una adquisición a título originario: la usucapión o prescripción adquisitiva<sup>(4)</sup>.

Consideramos pertinente acotar, en aras de demostrar la utilidad de nuestro planteamiento, que la diferencia entre

concluir que existe un derecho de propiedad adquirido a título derivativo y concluir que existe un derecho de propiedad adquirido a título originario no es una disquisición meramente conceptual. Como su nombre lo indica, la adquisición a título derivativo implica que el derecho del adquirente depende y se transmite en los términos que provienen del transferente (por ejemplo el vendedor en la compraventa o el *de cuius* en la sucesión hereditaria)<sup>(5)</sup>. Es importante apuntar que este tipo de adquisición es el sustento de la permanencia de la junta administradora de los bienes heredados de Riva Agüero.

En la otra esquina, la adquisición a título originario es una en la que el derecho nace en el mismo adquirente y no deriva de un anterior propietario. El adquirente se hace propietario por un acto propio y no por la voluntad del anterior propietario. Por lo tanto, lo adquirido a través de esta vía es una propiedad plena, libre de las cargas y gravámenes que podría haber sufrido un anterior propietario del cual dependa o derive el derecho<sup>(6)</sup>.

---

ubicado en la Calle No. 1 – Fundo Monterrico, Santiago de Surco; el ubicado en la Calle Nueve No. 129-125 y Calle Once No. 190, Urbanización Los Alamos de Monterrico, Santiago de Surco; el ubicado en la Av. Francisco Pizarro Mz. 201, Lt. 14, Zona Parte del Fundo Oyague, Cercado de Lima; el ubicado en la Calle Santa Teresa No. 4749, Chorillos; la Finca 51-51 con frente a la Calle Santa Teresa No. 4749, Chorillos; así como el predio en el cual se encuentra el Centro Comercial Plaza San Miguel y el inmueble vendido a los Franciscanos para la Comunidad China del Perú, con intervención del Centro Educativo Particular Peruano Chino Juan XXIII, ubicado en Jr. Castilla 840-842-870-872 y Calle Barbara Alcazar No.105, San Miguel.

- (3) Afirmamos que se trata de un proceso de amparo ya finalizado a pesar de los intentos del Tribunal Constitucional de influir en el proceso civil y del Arzobispado de solicitar la conclusión anticipada del mismo y de inscribir la sentencia en la partida registral de los inmuebles de la PUCP.
- (4) Seguimos en este punto la opinión de autores como Windscheid, Dernburg, van Wetter, Coviello, Stolfi, Diez-Picazo, Lafaille y Albaladejo, quienes consideran que la usucapión es un modo de adquisición originario de propiedad (DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial*. Volumen II. Madrid: Tecnos, 1978; p. 584; LAFAILLE, Hector. *Derecho Civil*. Tomo III. Tratado de los Derechos Reales. Volumen I. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores, 1943; p. 448 y nota (9) de la p. 447 y (10) de la p. 448; y ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil*. Tomo III. Derecho de bienes. Volumen I. 5ta. edición. Barcelona: Bosch, 1983; p. 132). Sin embargo, existen en doctrina opiniones diferentes al respecto, que le otorgan una clasificación especial a la usucapión (JOSSERAND, Louis. *Derecho Civil*. Traducción de Santiago Cunchillos. Tomo I. Volumen III. Buenos Aires: Bosch, 1950; pp. 233-234; y ESPÍN, Diego. *Manual de Derecho Civil español*. Volumen II. 5ta. edición. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1975; p. 101) o que incluso llegan a considerarla como modo de adquisición derivativo (PUIG PEÑA, Federico. *Tratado de Derecho Civil español*. Tomo III. Volumen I. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1972. Nota 3; p. 110).
- (5) PUIG PEÑA, Federico. *Óp.Cit.*; p. 111.
- (6) BORDA, Guillermo. *Tratado de Derecho Civil*. Volumen I. 3era. edición. Buenos Aires: Perrot; p. 258.



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

Un ejemplo para graficar lo dicho sería la hipotética adquisición originaria del Fundo Pando por parte de un sujeto cualquiera que posea dicho inmueble por el plazo y con los requisitos necesarios para adquirirlo por usucapión. El planteamiento que desarrollamos en este texto es que la misma PUCP podría ser quien haga las veces de este tercero usucapiente del Fundo Pando, por haber cumplido el plazo y los requisitos necesarios para prescribir de acuerdo a nuestra legislación civil.

Naturalmente, el hecho de que, al finalizar el presente texto, consideremos verificada nuestra hipótesis, no significa necesariamente que pensemos que la misma debería ser utilizada en la realidad de la controversia. Esto debido a que somos conscientes de que la complejidad no solo jurídica, sino fundamentalmente política del caso, hace que la estrategia planteada por los asesores legales de la PUCP deba tomar en cuenta, entre otras consideraciones, el respeto de la voluntad de Riva Agüero, en su condición de benefactor de esta universidad, voluntad que fue, en última instancia, expresada en sus testamentos.

## 2. Modos de adquisición de la propiedad

Tal como lo adelantamos, existen dos maneras de adquirir un derecho de propiedad: la adquisición a título derivativo y la adquisición a título originario<sup>(7)</sup>. La adquisición a título derivativo está referida a todos aquellos supuestos en los que el derecho del adquirente guarda una relación de dependencia frente al derecho del transferente, pues "(...) la transmisión del dominio resulta de un acto del dueño anterior a favor del nuevo dueño (...) "<sup>(8)</sup>". En otras palabras, las peripecias

que el derecho del transferente pueda sufrir tendrán directa repercusión en el derecho del adquirente. A manera de ejemplo, la eventualidad de la declaración de nulidad del título del transferente tendrá como directa consecuencia la nulidad del acto por el cual el adquirente habría recibido el derecho.

En este contexto es aplicable la máxima *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (conocida comúnmente como *nemo plus iuris*), que refiere la idea de que nadie puede transferir mayor derecho del que ostenta<sup>(9)</sup>. El propietario cuyo derecho proviene de un título defectuoso mal podría transferir derecho alguno, pues ni él mismo lo detenta. Más aún, la contingencia que existe en torno al modo de adquisición derivativo de la propiedad se extiende a la posibilidad de que los defectos del derecho del adquirente no solamente deriven de su inmediato transferente, sino incluso del que le transfirió el derecho a dicho transferente, y así sucesivamente en toda la cadena de adquisiciones del bien<sup>(10)</sup>.

La configuración de este modo de adquisición de propiedad no tiene una previsión legal expresa en la que se desarrollen sus alcances, pues "(e)l Código Civil de 1984 regula genéricamente este tema en el capítulo II ('adquisición de la propiedad'), del título II referido a 'propiedad'<sup>(11)(12)</sup>". Tampoco la

(7) Si bien nos ocupamos solamente de esta clasificación de los modos de adquisición de la propiedad, es ilustrativo recordar que existen otras clasificaciones de los modos de adquisición como es el caso de la que se refiere a los modos onerosos y gratuitos, a título singular o universal, por acto entre vivos o *mortis causa* (LAFAILLE, Hector. *Óp.Cit.*; p. 447; ALBALADEJO, Manuel. *Óp.Cit.*; p. 132 y BORDA, Guillermo. *Óp.Cit.*; p. 260), e incluso en el derecho romano se diferenciaban los modos de derecho natural y de derecho civil (JOSSERAND, Louis. *Óp.Cit.*; p. 231; VALVERDE Y VALVERDE. Calixto. *Tratado de Derecho Civil español*. Tomo II. 2da. edición. Valladolid, 1920; p. 152; y PUIG PEÑA, Federico. *Óp.Cit.*; p. 110).

(8) BORDA, Guillermo. *Óp.Cit.*; p. 258.

(9) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Derechos reales*. 2da. edición. Lima: Ediciones Legales, 2009; p. 355; y PUIG PEÑA, Federico. *Óp.Cit.*; p. 111.

(10) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos reales. Derecho Hipotecario*. Tomo I. p. 76. Citado por: GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 355.

(11) *Ídem.*; p. 356.

(12) En relación a ello, se señala que los códigos modernos no suelen clasificar los modos de adquirir la propiedad y los derechos reales, se limitan por lo regular a enumerarles (VALVERDE Y VALVERDE; Calixto. *Óp.Cit.*; p. 154). A manera de ejemplo, (e)n

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

previsión positiva expresa es indispensable, puesto que los alcances de este modo de adquisición se evidencian de un conjunto de normas y conceptos que lo reflejan. En primer lugar, podemos contar dentro de la forma de adquisición derivativa a todos aquellos actos por los cuales se produce una transferencia de propiedad *inter vivos*. Tal es el caso de los contratos de transferencia previstos en el libro VII del Código Civil como son la compraventa, el suministro de bienes, la donación, la permuta, la obra (cuando los materiales son proporcionados por el contratista), previstos en otras normas, como la transferencia por fusión y escisión y los demás contratos atípicos de transferencia que las partes puedan configurar de acuerdo a su autonomía privada<sup>(13)</sup>. Esta es la razón por la cual los operadores jurídicos que adquieren inmuebles utilizando estos instrumentos se ven en la necesidad de realizar los correspondientes estudios de títulos y/o de negociar garantías a cargo de los transferentes.

En segundo lugar, tenemos la adquisición a título derivativo cuando esta se produce *mortis causa*. Esta manera de transmisión está constituida por la sucesión hereditaria ya sea que la misma se produzca de manera testamentaria o intestada. De esto se ocupa el libro IV de nuestro Código Civil. Por ello es que, entre otras consecuencias, en el estudio de títulos de un inmueble, no basta un testamento en el que se asigne un bien determinado a un heredero, sino que es

necesaria la verificación de la titularidad sobre el bien del testador<sup>(14)</sup>.

En adición a las normas señaladas, existe un conjunto de normas transversales en nuestro ordenamiento jurídico que se refieren a reglas aplicables a las situaciones que surgen de adquisiciones de derechos a título derivativo. Es el caso del principio registral de tracto sucesivo de los Registros Públicos<sup>(15)</sup>, en virtud del cual, al inscribir un derecho, el origen o el antecedente del mismo también debe inscribirse o debe estar previamente inscrito, salvo que se trate de una inmatriculación. Asimismo, como es lógico, en un sistema en el que uno de los valores a proteger es el tráfico jurídico de bienes, se hace necesario incluir mecanismos que atemperen los efectos perjudiciales que podrían tener las adquisiciones derivativas en la precariedad de los derechos de propiedad y el consiguiente incremento en los costos de transacción<sup>(16)</sup>. Es el caso de herramientas como la fe pública registral<sup>(17)</sup>, a través de la cual se otorga cierta protección a quien adquiere confiando en la exactitud del registro, reconociéndose con ello la necesidad de proteger adquisiciones

---

*el Código Napoleón, el libro III está dedicado a tratar 'De las diferentes maneras por las que se adquiere la propiedad'* (PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos de Derecho Civil*. Tomo III. Volumen I. 2da. edición. Barcelona: Bosch, 1971; p.323).

- (13) Podríamos incluir un negocio jurídico que, si bien no es uno bilateral como el contrato, también puede tener como efecto la transferencia de la propiedad, como es el caso de la promesa unilateral prevista en el artículo 1956 y siguientes del Código Civil. Para mayor referencia sobre este tema véase: MAZEAUD Henri, Leon MAZEAUD y Jean MAZEAUD. *Lecciones de Derecho Civil*. Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Volumen I. Parte segunda. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1960; pp. 398 y siguientes; y HUANCO PISCOCHE, Henry. *La promesa unilateral en el Código Civil Peruano de 1984*. Tesis para optar el título profesional de abogado. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política. 2007. Consulta 22 de Diciembre del 2011. [http://www.cybertesis.edu.pe/sisbib/2007/huanco\\_ph/pdf/huanco\\_ph.pdf](http://www.cybertesis.edu.pe/sisbib/2007/huanco_ph/pdf/huanco_ph.pdf).
- (14) A ello se refiere Luis Echeopar al referirse al patrimonio del causante como uno de los tres elementos de la sucesión (ECHEOPAR GARCÍA, Luis. *Derecho de sucesiones*. Lima: Gaceta Jurídica, 1999; p. 12).
- (15) Artículo 2015 del Código Civil.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.  
Artículo VI del Reglamento General de Registros Públicos.- Principio de Tracto Sucesivo  
Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.
- (16) AVENDAÑO ARANA, Francisco. *La fe pública registral*. En: *Themis, Segunda Época*. No. 60; p.88.
- (17) Artículo 2014 del Código Civil.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con la facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

derivativas<sup>(18)</sup>. Finalmente, las normas procesales referentes a los límites subjetivos de la cosa juzgada<sup>(19)</sup> nos sirven para comprender que también las cuestiones resueltas a nivel judicial vinculan a los titulares de derechos derivados de las partes de un proceso judicial.

### 2.1. La adquisición derivativa de la PUCP

Si en algo no hay discusión actualmente es en que la PUCP es propietaria de los bienes heredados de Riva Agüero. La razón es que, más allá de las interpretaciones que se puedan hacer de las funciones de la junta administradora y/o de los encargos, legados y mandas establecidos por Riva Agüero en sus testamentos, no es un punto controvertido el extremo en el que se instituye como principal heredera de los bienes a la PUCP.

En orden cronológico, los testamentos vigentes al 25 de octubre de 1944, fecha del fallecimiento de Riva Agüero, eran (i) el testamento abierto y cerrado de 1933, (ii) el codicilo cerrado de 1935, (iii) el testamento ológrafo de 1938 y (iv) el testamento abierto complementario de 1939. Así se desprende del primer párrafo del testamento ológrafo de 1938 en el cual Riva Agüero revoca todas las disposiciones de última voluntad que hubiera dado con anterioridad al testamento de 1933:

“En el nombre de la Santísima Trinidad, declaro que, a punto de partir para un viaje alrededor del mundo, deseo de completar mis disposiciones de última voluntad, otorgo este mi testamento ológrafo, para que amplíe y modifique mi anterior testamento que otorgué hace años ante el Notario Rivera Hurtado, y que guarda hoy en su poder mi amigo y albacea el Sr. Dr. D. Constantino Carvalho. Las disposiciones de este testamento cerrado quedan vigentes en cuanto no se opongan a las del presente,

según lo determina al art. 748 del actual Código Civil. Si por cualquier causa, no valiere o se extraviare, o yo revocare ese testamento cerrado, regirá sólo como mi última voluntad el presente que escribo, pues los anteriores testamentos que hice en Roma y Lima quedan revocados expresamente, sin más excepción que el dicho cerrado de 23 de mayo de 1935 y el de 3 de diciembre de 1933 ante el mismo notario”.

Como se puede observar, en esta declaración Riva Agüero expresa su voluntad en el sentido de que sean solamente los testamentos de 1933, de 1935 y de 1938 (a los que habría que sumar el testamento complementario de 1939) los que rijan su sucesión. La relación entre estos cuatro testamentos no es la sustitución del anterior por el posterior, temporalmente hablando; sino que, más bien, se han de leer de manera complementaria y global, con la salvedad hecha por Riva Agüero de que los anteriores testamentos se encuentran vigentes en cuanto no se opongan al testamento de 1938<sup>(20)</sup>.

Separando la paja del trigo, solamente en lo que concierne al análisis que nos proponemos realizar, la relación entre las disposiciones de los testamentos es la que sigue. No nos detendremos en lo dispuesto en el testamento de 1939 en razón de que en este Riva Agüero solamente se limitó a disponer el detalle de sus funerales y un conjunto de legados<sup>(21)</sup>.

anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

Artículo VIII del Reglamento General de Registros Públicos.- Principio de fe pública registral

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

(18) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 461.

(19) Artículo 123 del Código Procesal Civil.- (...)

La cosa juzgada sólo alcanza a las partes y a quienes de ellas deriven sus derechos. Sin embargo, se puede extender a los terceros cuyos derechos dependen de los de las partes o a los terceros de cuyos derechos dependen los de las partes, si hubieran sido citados con la demanda.

(20) ECHECOPAR GARCÍA, Luis. *Óp.Cit.*; p. 204.

(21) A modo de ejemplo citamos un fragmento del Testamento Complementario de 1939: *Cláusula primera. Siendo como soy católico, apostólico, romano, en cuya fe y religión vivo y espero morir, quiero que, si fallezco estando en Europa, se me*

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

- a. En el testamento de 1933 se instituye por heredera a la, en ese entonces, Universidad Católica del Perú, otorgándole el usufructo de los bienes, y la propiedad absoluta con la condición de que mantuviera su existencia hasta el vigésimo año contado desde el fallecimiento de Riva Agüero<sup>(22)</sup>. Asimismo, se establece una junta administradora compuesta por el albacea general, el señor Carlos Arenas y Loayza y un representante del Arzobispado de Lima. A esta junta administradora se le confía un conjunto de encargos entre los cuales se encuentra la entrega a la Universidad de los bienes una vez verificada la condición ya mencionada<sup>(23)</sup>.
- b. En el Codicilo Cerrado de 1935 se designa un grupo de personas que constituirían la junta administradora
- entre las cuales se incluye al Rector de la Universidad Católica y al representante del Arzobispado de Lima<sup>(24)</sup>.
- c. En el testamento de 1938 se establece que para el sostenimiento de la Universidad instituida como heredera y para los demás encargos, legados y mandas, será condición insustituible y administradora perpetua de los bienes, una junta que tendrá además el albaceazgo mancomunado. Asimismo, se nombra a las personas que formarán parte de la junta, estableciéndose que una vez fallecidas o impedidas las mismas, el Rector de la Universidad y el

---

*hagan los funerales religiosos en el lugar en que muera y del modo que ordene mi albacea especial en España, cargo para el cual instituyo al señor don Miguel Lasso de la Vega y López de Tejada; y en Lima, de la manera que dispongan mis albaceas y administradores de bienes del Perú, que he instituido en mis anteriores testamentos no revocados, los cuales también sufragarán los gastos de Europa, por no tener yo bienes en España. Ordeno que mi cuerpo sea embalsamado, si no fuese imposible, y se me traslade al sepulcro que poseo en el cementerio de San Lorenzo del Campo de Verano en Roma, junto a los de mi madre y mi tía, que allí descansan. Transcurridos cinco años o los que la ley proscriba para la navegación transatlántica de cadáveres, quiero que se lleven al Perú el mío y los de mi madre y mi tía, al mausoleo, igualmente de mi propiedad, en el Cementerio general de Lima.*

- (22) *Décima Séptima.- Instituyo por mi heredera a la Universidad Católica del Perú, la que tendrá el usufructo de mis bienes, recibiendo sus productos de la Junta Administradora; y los adquirirá en propiedad absoluta dicha Universidad Católica del Perú, entregándoselos la Junta Administradora solo si la Universidad Católica existiera el vigésimo año contado desde el día de mi fallecimiento. Es de entender que no exijo que la Universidad Católica subsista ininterrumpidamente por todo el período de veinte años, sino que bastará que subsista en el vigésimo, cualquiera que sea el nombre con el cual continúe, y sea cual fuere la forma y extensión de sus enseñanzas, como sean de instrucción superior y autorizadas por el ordinario eclesiástico.*
- (23) *Décima Nona. La Junta Administradora se compondrá del albacea general nombrado en la cláusula novena del testamento abierto, el cual lo presidirá; del Sr. Dr. D. Carlos Arenas y Loayza; y de un representante del Arzobispo de Lima. Para el caso de muerte o impedimento del primero, entrarán por su orden los albaceas que lo substituyan; y cuando falleciere o se ausentare el Dr. Carlos Arenas, lo reemplazará el Sr. D. Julio Carrillo de Albornoz, o su hijo mayor varón, en caso de muerte o impedimento de él o, en fin, el Sr. D. Francisco Mendoza y Canaval.*
- (24) *Cláusula Primera de este Codicilo.- Para la Junta Administradora de mis bienes que establezco en mi testamento cerrado de la citada fecha, dispongo ahora que los miembros han de ser: mi albacea el Señor Don Pedro de Osma y Pardo, o el que lo reemplace en el albaceazgo, según el orden estatuido en la cláusula décima de mi testamento abierto de la misma fecha; los demás señores allí nombrados, aún cuando no ejerzan el albaceazgo; o sean: el Dr. D. Carlos Arana Santa María y el Dr. D. Víctor Andrés Belaunde; y luego el Rector de la Universidad Católica, un representante del Reverendísimo y Excelentísimo Sr. Arzobispo Metropolitano de Lima; el Sr. Dr. D. Francisco Morcara y Paz Soldán; y el Sr. D. Francisco Mendoza y Canaval. Todas estas personas, o las que de ellas vivieren y estuvieren expeditas y presentes en Lima, compondrán y no otra ninguna, la Junta Administradora de mis bienes, para los fines que expreso en aquel mi testamento cerrado y en este mi codicilo, y se entienden removidas a cuantas aquí no nombro. Podrán para dichos fines gravar y enajenar mis bienes; más (sic), para la enajenación de inmuebles, se requerirá el voto conforme de los dos tercios de los miembros expeditos de la Junta. Sus derechos y obligaciones son los que en el testamento cerrado del tres de diciembre de mil novecientos treinta y tres, se explican, al instituir allí mis herederos.*



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

designado por el Arzobispo de Lima formarían la junta administradora<sup>(25)</sup>.

En suma, lo que tenemos es, en primer lugar, un incontrovertible derecho de propiedad de la PUCP sobre los bienes de Riva Agüero, entre ellos, el Fundo Pando, en razón de lo establecido tanto en el testamento de 1933, como lo establecido en el testamento de 1938 y haberse verificado la condición de que la PUCP mantuviese su existencia. En segundo lugar, tampoco existe debate alguno respecto a la existencia de una junta administradora que tendría que estar conformada por el Rector de la PUCP y una persona designada por el Arzobispo. La duda persiste, empero, respecto de las competencias de la junta administradora. Esta es la incertidumbre jurídica que se ha judicializado como lo explicaremos más adelante<sup>(26)</sup>.

Siguiendo la línea cronológica, el 25 de octubre de 1964 se verificó la condición de que la PUCP siguiera existiendo transcurridos los 20 años luego del fallecimiento de Riva Agüero, en virtud de lo cual esta adquirió la propiedad absoluta<sup>(27)</sup> de los bienes de la herencia. La junta administradora siguió funcionando desde dicha fecha sin que se produjera mayor divergencia entre los intereses de la PUCP y el Arzobispado. Los miembros de la junta eran, pues, funcionarios de la propia universidad, es decir, el

Rector, de conformidad con lo establecido en los testamentos, y el Tesorero General de la Universidad Germán Ramírez-Gastón, quien fuera designado por el Arzobispo de Lima hasta el año 1993.

Posteriormente, a través de un acuerdo celebrado el 13 de julio de 1994, la junta administradora, en esa fecha compuesta por el Rector de la Universidad, Salomón Lerner Febres y el designado por el Arzobispo, Carlos Valderrama Adrianzén, decidió que solamente debía limitarse a la vigilancia de los encargos y mandas que estuvieren pendientes, mas no a la administración de la propiedad de los bienes, en tanto que la adquisición de la propiedad absoluta de los mismos por parte de la PUCP ya se había producido en el año 1964<sup>(28)</sup>.

Como último episodio de esta historia, se produjo una serie de comunicaciones entre el último designado para formar parte de la junta administradora por el Arzobispo, Walter Muñoz Cho, y el Rector de la PUCP, Luis Guzmán-

(25) *Cláusula Quinta. Para el sostenimiento de la Universidad Católica de Lima, a la que instituyo por principal heredera y para los demás encargos, legados y mandas, que en mis testamentos cerrados establezco, pongo como condición insustituible y nombro como administradora perpetua de mis bienes, una Junta que será al propio tiempo la de mi albaceazgo mancomunado, por indeterminado plazo, que se lo concedo y prorrogo de modo expreso.*

(26) No nos referimos en este punto al proceso constitucional de amparo que culminó con una sentencia del Tribunal Constitucional (03347-2009-AA/TC) en la que se declaraba que no se produjo en el actuar de los representantes del Arzobispo ninguna vulneración al derecho de propiedad, de intangibilidad de los acuerdos ni a la autonomía universitaria. Como lo señalamos anteriormente, la mencionada sentencia se trató de llevar a la vía judicial para conseguir una conclusión anticipada del proceso judicial, pero este pedido fue desestimado tanto en primera como en segunda instancia (Resolución de Vista del 23 de agosto del 2009 recaída en el Expediente 29106-2008 que confirma la resolución apelada que declara improcedente la solicitud de conclusión anticipada del proceso formulada por Walter Muñoz Cho), siendo que la interpretación de los testamentos será realizada de manera independiente por el juzgado encargado de conocer el proceso judicial.

(27) Si bien el término “propiedad absoluta” da a entender un derecho sin limitaciones ni cargas, utilizamos este término porque así lo utiliza el mismo Riva Agüero en el párrafo tercero de la cláusula décimo séptima del testamento cerrado de 1933 citado anteriormente.

(28) El acuerdo señala, a la letra: (...) *la interpretación adecuada de la intención de don José de la Riva Agüero y Osma de entregar la administración de sus bienes a una Junta era la de asegurarse los fondos necesarios para perpetuar la mandas que había dispuesto en su testamento, por lo que no se atentaba contra tal encargo en la medida que las circunstancias hacían a todas luces conveniente y provechoso, que el mismo propietario de tales bienes, es decir la Pontificia Universidad Católica del Perú como heredera, con toda su infraestructura montada continuara con tal administración, garantizando a la Junta sufragar los gastos que implica el cumplimiento de las mandas dispuestas por el referido testador. En consecuencia, (...) la Junta Administradora acordó precisar que la Pontificia Universidad Católica del Perú debe continuar administrando, en*

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

Barrón Sobrevilla, que se iniciaron en el año 2006. En ellas se discutían las competencias de la junta administradora y la validez del acuerdo de 1994, lo que dio pie al inicio de un proceso ante el Poder Judicial.

El 16 de junio del 2008, el Rector Luis Guzmán-Barrón Sobrevilla, en su calidad de miembro de la junta administradora, interpuso una demanda ante el Poder Judicial contra el otro miembro de la junta, Walter Muñoz Cho. En dicha demanda se pidió la declaración judicial de que la competencia de la junta administradora, respecto de la administración de los bienes heredados por la PUCP, es la señalada en el acuerdo de 13 de julio de 1994; es decir, la de cumplir las mandas y encargos perpetuos de Riva Agüero, sin tener ninguna injerencia respecto de las decisiones sobre los bienes que son de propiedad absoluta de la PUCP. De manera accesoria a esta pretensión se pide que se ordene la inscripción de la competencia de la junta administradora según los términos señalados en la demanda, en el Registro de Testamentos de Lima<sup>(29)</sup>.

La referida demanda fue acumulada en este proceso con una interpuesta por el señor Walter Muñoz Cho, cuya pretensión consiste en un pronunciamiento jurisdiccional en el que se declare que la PUCP es propietaria de los bienes de la herencia bajo modalidad; es decir, con la intervención permanente e *irremovible* de la junta administradora. En forma accesoria, en esta demanda se solicita que se ordene inscribir en todas las partidas registrales del Registro de Propiedad Inmueble correspondientes la modalidad testamentaria consistente en que la propiedad está sujeta a la intervención perpetua e insustituible de la junta administradora.

El proceso judicial está actualmente en curso ante el decimosexto juzgado especializado en lo Civil de Lima con sede en el Edificio Javier Alzamora Valdez, a cargo de la jueza Olga Lourdes Palacios Tejada y el especialista legal Juan Manuel Flores Cárdenas, bajo el número 29106-2008.

### 2.2. ¿La adquisición originaria de la PUCP?

Lo que hemos pretendido demostrar con la anterior sección de nuestra exposición es el conjunto de contingencias que se pueden presentar, en general, en los casos de adquisición derivativa de la propiedad y que se presentan, en particular, en la adquisición por parte de la PUCP. El adquirente a título derivativo (la PUCP) no solamente sufre las contingencias de que por alguna razón se declare la ineficacia de la adquisición de su causante (en este caso, Riva Agüero); sino que este adquirente también está sometido a aquellos límites que el mismo causante establezca en el título de transferencia<sup>(30)</sup>, que en este caso vienen dados por los testamentos de Riva Agüero.

De ahí que resulte interesante preguntarnos acerca de si, dadas las circunstancias explicadas en esta sección, es posible subsumir la situación de la PUCP respecto de los bienes de Riva Agüero, específicamente el Fundo Pando, en alguno de los supuestos

---

*su calidad de propietaria, los bienes que heredó de don José de la Riva Agüero y Osma, según lo dispuesto en la cláusula décimo séptima del testamento cerrado del 3 de setiembre de 1933. Igualmente, se acordó que tocará a la Junta concentrarse en el cumplimiento de las mandas y demás encargos que se derivan de las disposiciones testamentarias de don José de la Riva Agüero y Osma y, asimismo, se convino que en lo sucesivo los gastos a los que de origen dicho cumplimiento serán directamente asumidos por la Universidad, a solicitud de la Junta.*

(29) Fue también pretensión subordinada que el juzgado declare "(...) que, conforme a los testamentos de don José de la Riva Agüero, la Pontificia Universidad Católica del Perú adquirió la propiedad absoluta de los bienes heredados por Riva Agüero (y que) la competencia de la Junta Administradora de la herencia quedó reducida al cumplimiento de "mandas" y "encargos" perpetuos del testador, y no comprende la administración de los bienes de la Universidad", y de manera accesoria a esta pretensión subordinada que "se ordene la inscripción de la competencia de la Junta Administradora de la herencia de don José de la Riva Agüero y Osma, en los términos señalados en la pretensión subordinada, en el Registro de Testamentos de Lima.

(30) PUIG PEÑA, Federico. *Óp.Cit.*; 111.



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

de adquisición originaria de la propiedad. Nuestra respuesta es afirmativa. Así lo graficaremos en dos ejemplos. El señor Alonso Quijano *el Bueno* le regala a su fiel escudero una piedra de cuarzo que se encontró en el camino, pero establece como condición que si por ventura descuidase de guardar la piedra de cuarzo en su respectivo bolso de cuero atado al cinto, habría de devolver la piedra de cuarzo a su anterior dueño. No obstante, el trajín de las aventuras de ambos provocó que la piedra de cuarzo cayera del bolso que la contenía en el cinto del escudero y fuera a parar a la orilla de un río. Da la suerte que un pastor que caminaba por el lugar la encontró y se apropió de ella, según el artículo 929 del Código Civil peruano<sup>(31)</sup>. ¿Acaso tendría el pastor que colocar la piedra de cuarzo en un bolso atado a su cinto para conservarla? Naturalmente no, puesto que su adquisición no proviene del acto voluntario de un anterior propietario, sino que, más bien, se funda en un comportamiento propio del mismo pastor que fue la aprehensión de la piedra una vez encontrada, con lo cual tendría el derecho de utilizarla de la manera que mejor le parezca.

Un segundo ejemplo sería el de un proveedor de materiales de construcción que vende un lote de ladrillos cerámicos bajo la condición de que el comprador construya la pared de acuerdo a las especificaciones técnicas del ingeniero del proveedor. Sin embargo, el comprador de los ladrillos comete una equivocación en el metrado de su terreno y construye la pared en una parte del suelo que pertenece al vecino. El vecino, conocedor del artículo 941 del Código Civil<sup>(32)</sup>, decide hacer suya la pared, pagar al comprador de ladrillos, y utilizar los mismos para completar la fachada de su propio predio. ¿Tiene el vecino que respetar las especificaciones técnicas

del ingeniero del proveedor de materiales de construcción al momento de utilizar los ladrillos cerámicos? También en este caso la respuesta es negativa en tanto que la adquisición del vecino no proviene de un título de transmisión por parte del comprador de ladrillos al vecino, sino más bien de una adquisición originaria por accesión según lo previsto en el Código Civil.

Lo que realizaremos a continuación es un análisis de si, además de la adquisición derivativa de la PUCP con las respectivas cargas y controversias que trae esta consigo, es posible sustentar la adquisición de la PUCP en virtud de un mecanismo de adquisición originario como es la prescripción adquisitiva. Así como en los dos ejemplos reseñados, las consecuencias de alcanzar una respuesta afirmativa serían que, a través de un modo originario de adquirir propiedad, los términos de la adquisición no se verían limitados por lo establecido en el título de transmisión. Por el contrario, de adquirir la PUCP por prescripción adquisitiva, específicamente el Fondo Pando, los términos de su derecho vendrían definidos solamente por los propios términos de su posesión: una posesión plena, continua, pacífica, pública, como propietario, con justo título y buena fe y, fundamentalmente, sin reconocer la vigencia de la intervención de junta administradora alguna<sup>(33)(34)</sup>.

(31) Artículo 929 del Código Civil.- Las cosas que no pertenecen a nadie, como las piedras, conchas u otras análogas que se hallen en el mar o en los ríos o en sus playas u orillas, se adquieren por las personas que las aprehenda, salvo las previsiones de las leyes y reglamentos.

(32) Artículo 941 del Código Civil.- Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.

(33) En esa misma línea respecto a las características del derecho que se adquiere por prescripción adquisitiva, se pronuncia Hedemann: *El usucapiente desplaza al antiguo propietario de su propiedad de un modo absoluto. Los posibles derechos de terceros sobre la cosa, por ej. un usufructo, se extinguen al mismo tiempo; no solo es usucapida la propiedad, sino también, al mismo tiempo, su estado de libertad* (HEDEMANN, Justus Wilhelm. *Tratado de derecho Civil*. Volumen II. Derechos Reales. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1956; p.199).

(34) Al respecto, en relación a los efectos de la prescripción adquisitiva sobre otros derechos reales menores constituidos por el anterior propietario, "(l)a doctrina se muestra dividida; por la [posición] afirmativa van De Martino y Cicu mientras que por

### 3. Aplicabilidad del Derecho Civil

De manera previa al análisis de la adquisición por prescripción adquisitiva por parte de la PUCP, es un insumo indispensable precisar que al caso bajo análisis es aplicable la legislación peruana y, específicamente, la legislación peruana sobre prescripción adquisitiva. A continuación explicaremos las razones por las cuales consideramos que el caso de la PUCP es uno en el que, respecto a una institución de Derecho Civil como la prescripción adquisitiva, no existe un régimen especial o un derecho especial aplicable, como podría ser el régimen del Derecho Canónico<sup>(34)</sup>.

El Código de Derecho Canónico vigente en la actualidad es el promulgado por el Papa Juan Pablo II el 25 de enero de 1983<sup>(35)</sup>. Dentro del Libro V referido a los “bienes temporales de la Iglesia” nos referiremos al artículo 1257:

“1. Todos los bienes temporales que pertenecen a la Iglesia universal, a la Sede Apostólica o a otras personas jurídicas publicas en la Iglesia, son bienes eclesiásticos, y se rigen por los cánones que siguen, así como por los propios estatutos.

2. Los bienes temporales de una persona jurídica privada se rigen por sus estatutos propios, y no por estos cánones, si no se indica expresamente otra cosa”<sup>(36)</sup>.

Las normas canónicas citadas excluyen los bienes de las personas jurídicas privadas, por lo que resulta preciso analizar la naturaleza de la personería jurídica de la PUCP. En primer lugar, partimos señalando que la PUCP es una institución de naturaleza privada desde su origen, en razón de haber sido fundada en el año 1917 por personas civiles en nombre propio y no en nombre de institución religiosa alguna. Así lo explica el historiador Juan Luis Orrego cuando señala:

“Por fin llegó el 24 de marzo de 1917, fecha en que el Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción publicó el Decreto Supremo que daba luz verde a la creación de la Universidad Católica con dos facultades: Letras y Jurisprudencia. El decreto llevaba la firma del presidente José Pardo y Barreda. La Universidad Católica del Perú había nacido. No la fundó la Iglesia ni el Arzobispado. Según el registro de firmas de profesores de aquel primer año, la primera clase (Estética) la dictó en la mañana del 10 de abril el profesor Raimundo Morales de la Torre en el local

---

*la negativa se encuentran Montel, Mengoni y Galgano”* (GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; 414). Señala el autor su opinión contraria en el sentido que “(e)n el caso de los derechos reales no poseíbles (por ejemplo: la hipoteca), la solución debe ser la misma, es decir, la usucapión no produce el efecto “per se” de extinguir la hipoteca, la cual subsiste por cuanto la posesión ajena no la afecta (...) Esta conclusión cuenta con base normativa en el art. 952 C.C.” (GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 415). Tal opinión ha sido recogida en jurisprudencia registral, como es el caso de la Resolución 020-2007-SUNARP-TR-A en la que se recurre a los mismos argumentos. Sin embargo, reconoce que el ponente del libro de Derechos Reales, Jorge Avendaño, opina que el mencionado artículo 952 no debería interpretarse de manera restrictiva (AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *Exposición de motivos del anteproyecto del libro de derechos reales*. En: COMISIÓN REFORMADORA DEL CÓDIGO CIVIL DE 1936. *Proyectos y anteproyectos de la reforma del Código Civil*. Tomo I; pp. 798-799. Citado por: GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 415).

- (34) A manera de ejemplo el artículo 1270 del Código de Derecho Canónico de 1983 según el cual: *Los bienes inmuebles, los bienes muebles preciosos y los derechos y acciones, tanto personales como reales, que pertenecen a la Sede Apostólica prescriben en el plazo de cien años; los pertenecientes a otra persona jurídica publica eclesiástica, en el plazo de treinta años* (Código de Derecho Canónico. 17ma. edición. Madrid: Biblioteca de Autores Cristianos, 1987; p. 551).
- (35) Según los antecedentes de este Código, su promulgación estuvo envuelta en un largo y tortuoso camino “(m)as el sumo Pontífice revisó por sí mismo este último Proyecto, con ayuda de algunos expertos, y, después de oír al pro-presidente de la Comisión Pontificia para la revisión del Código de Derecho Canónico, tras ponderada consideración de todo, el 25 de enero de 1983, aniversario del primer anuncio que dio el Papa Juan XXIII sobre la revisión que se iba a hacer al Código, decretó que se promulgara el nuevo Código” (Código de Derecho Canónico. *Óp.Cit.*; Prefacio LV).
- (36) Código de Derecho Canónico. *Óp.Cit.*; p. 551.



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

de la Plaza Francia. Asistieron nueve alumnos. En 1937, el padre Jorge inscribió a la Universidad como asociación civil sin fines de lucro y, recién en 1942, cuando la Católica cumplió 25 años, el papa Pío XII le concedió el rango de Pontificia (...) <sup>(37)</sup>”.

En efecto, la PUCP fue en su origen constituida a iniciativa de personas naturales que actuaron a nombre propio, entre los que se encontraba un sacerdote y un conjunto de laicos <sup>(38)</sup>. Añade Orrego que en el proyecto de fundación de la PUCP (...) intervinieron muchas personas, pero que fue encabezado por el padre Jorge Dintilhac, de los Sagrados Corazones, y laicos como Carlos Arenas y Loayza, Guillermo Basombrío, Víctor González Olaechea, Raimundo Morales de la Torre y Jorge Velaochaga <sup>(39)(40)</sup>. En tal sentido, desde un inicio podemos afirmar válidamente que la PUCP se regía por la legislación peruana al constituir una institución privada a iniciativa de un conjunto de personas que no ejercían el mandato de la Iglesia <sup>(41)</sup>; de modo que las normas nacionales que en ese entonces regían el derecho de propiedad sobre los bienes, entre ellas el Código Civil de 1852, eran aplicables a la PUCP.

En segundo lugar, ratifica esta posición la existencia de un documento suscrito en el año 1980 en virtud del cual la Santa Sede y el Estado peruano convienen en que, para efectos de la relación entre ambas instituciones, los centros educativos

privados católicos estarían sometidos a la legislación nacional de nuestro país. Dicho documento recibió el nombre de “Acuerdo entre la Santa Sede y la República del Perú (*Conventio Inter Apostolicam Sedem et Peruvianam Rempublicam*)” y fue suscrito en Lima el 19 de julio de 1980, por los plenipotenciarios Monseñor Mario Tagliaferri, Nuncio Apostólico en el Perú, nombrado por el Papa Juan Pablo II y el Dr. Arturo García, Ministro de Relaciones Exteriores, nombrado por el General Francisco Morales Bermúdez Cerrutti <sup>(42)</sup>.

En el artículo 19 del reseñado acuerdo se establece que “la Iglesia tiene plena libertad para establecer centros educacionales de todo nivel, de conformidad con la legislación nacional, en el ámbito de la educación particular”. Estando a ello, cualquier institución educativa particular peruana que tenga algún vínculo con la Iglesia Católica estaría sujeta a la legislación nacional, la misma que incluye las normas constitucionales, legales y reglamentarias de Perú. En la actualidad, para el caso de la PUCP, estas normas vienen a ser

(37) ORREGO PENAGOS, Juan Luis. *¿Cómo nació la Pontificia Universidad Católica del Perú? Historia del Perú, América Latina y el mundo. Siglos XIX y XX*. Consulta: 15 de Noviembre del 2011. <http://blog.pucp.edu.pe/item/141191/como-nacio-la-pontificia-universidad-catolica-del-peru>.

(38) RUBIO CORREA, Marcial. *Clases de derecho en defensa de la PUCP. Lección 2: ¿Por qué la PUCP no se rige por el Derecho Canónico?* (videgrabación). Consulta: 18 de Noviembre del 2011. [http://www.youtube.com/watch?v=vzGd4zbdNnY&feature=results\\_main&playnext=1&list=PLF57C621578619B4C](http://www.youtube.com/watch?v=vzGd4zbdNnY&feature=results_main&playnext=1&list=PLF57C621578619B4C)

(39) ORREGO PENAGOS, Juan Luis. *Loc. Cit.*

(40) Son interesantes algunos datos históricos adicionales según los cuales *pese a la oposición que el proyecto del padre Dintilhac despertaba en cierto sector de la prensa, muy crítica respecto de la educación cristiana (por ley del 11 de noviembre de 1915 se estableció la libertad de cultos, suprimiendo el artículo 4° de la Constitución de 1860, que reconocía a la Iglesia católica como religión del Estado), a la causa se fueron uniendo cada vez más colaboradores, algunos de ellos muy influyentes, como el Arzobispo de Lima, monseñor Pedro García Naranjo; la esposa del presidente de la República, Carmen Heeren de Pardo; y Rosa Mujica de Bentín, esposa del vicepresidente (ambas tenían a sus hijos en el Colegio de La Recoleta)* (ORREGO PENAGOS, Juan Luis. *Op.cit.*).

(41) Como lo señala Marcial Rubio en la videgrabación anteriormente citada, la PUCP *fue fundada por un sacerdote y laicos, no fue fundada por un decreto oficial de la autoridad eclesiástica es una institución privada desde su origen. Se rige por el acuerdo, porque también está vinculada a la iglesia católica*. RUBIO CORREA, Marcial. *Loc. Cit.* Esto ha de concordarse con el ya citado artículo 1257 del Código de Derecho Canónico.

(42) El Acuerdo entre la Santa Sede y la República del Perú se encuentra disponible virtualmente en el siguiente enlace de la página web del Vaticano: [http://www.vatican.va/roman\\_curia/secretariat\\_state/archivio/documents/rc\\_seg-st\\_19800726\\_santa-sede-peru\\_sp.html](http://www.vatican.va/roman_curia/secretariat_state/archivio/documents/rc_seg-st_19800726_santa-sede-peru_sp.html)

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

la Constitución del año 1993, específicamente en su artículo 18 referido a la educación universitaria<sup>(43)</sup>, la Ley Universitaria 23733 y el estatuto de la PUCP<sup>(44)</sup>.

Ahora bien, en ese contexto, tampoco podría excluirse a la PUCP, en su condición de sujeto de derecho, de las demás situaciones jurídicas que se prevén en el ordenamiento peruano, razón por la cual no tendría sentido excluirla de la aplicación de las normas civiles peruanas. Tan es así que la PUCP fue constituida a través de la figura de la asociación civil sin fines de lucro<sup>(45)</sup>, y sus actos y titularidades se encuentran regidos por las normas sobre derecho contractual y derecho de la propiedad contenidas en el Código Civil peruano de 1984<sup>(46)</sup> y en las demás normas aplicables en el ordenamiento.

Una de estas normas es la contenida en el artículo 950 del Código Civil, el mismo que recoge la institución de la prescripción adquisitiva o usucapión. Siguiendo la línea de razonamiento expuesta en esta sección, no habría ningún inconveniente para que la PUCP pueda subsumirse en el supuesto de hecho de la citada norma y adquirir por

prescripción adquisitiva cualquier bien dentro del territorio peruano, siempre que cumpla con los requisitos necesarios señalados y que no se trate de un bien imprescriptible.

Por lo demás, debemos de indicar que todos los bienes son *prima facie* pasibles de ser adquiridos por prescripción, salvo aquellos que por exclusiva indicación constitucional o legal estén excluidos de este ámbito, ejemplo de lo cual son los bienes de dominio público<sup>(47)</sup> y los bienes de las comunidades campesinas y nativas<sup>(48)(49)</sup>. Los bienes heredados por la PUCP no encajan en ningún supuesto de exclusión, sino más bien guardan las características de la generalidad de bienes que se manejan en el tráfico jurídico regular, siendo que la PUCP ha comprado, vendido, otorgado derechos temporales sobre diversos bienes sin que sobre ello se formule cuestionamiento alguno<sup>(50)</sup>.

- 
- (43) Artículo 18 de la Constitución.- La educación universitaria tiene como fines la formación profesional, la difusión cultural, la creación intelectual y artística y la investigación científica y tecnológica. El Estado garantiza la libertad de cátedra y rechaza la intolerancia. Las universidades son promovidas por entidades privadas o públicas. La ley fija las condiciones para autorizar su funcionamiento. La universidad es la comunidad de profesores, alumnos y graduados. Participan en ella los representantes de los promotores, de acuerdo a ley.  
Cada universidad es autónoma en su régimen normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico. Las universidades se rigen por sus propios estatutos en el marco de la Constitución y de las leyes.
- (44) Sobre el tema de autonomía universitaria consultar: ABRUÑA PUYOL, Antonio, Víctor BACA ONETO y Álvaro ZEGARRA MULANOVICH. *Algunas ideas para el estudio de la Autonomía Universitaria en el Ordenamiento Peruano*. En: *Revista de Derecho*. Volumen I. Lima: Universidad de Piura, 2000; p. 56; y RUBIO CORREA, Marcial. *Loc. Cit.*
- (45) Del artículo 80 al 98 del Código Civil, Sección Segunda, Título II, sobre Asociaciones.
- (46) En razón de que el plazo posesorio que analizaremos se dio cuando el referido código ya se encontraba vigente.
- (47) Artículo 73 de la Constitución.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.
- (48) Artículo 89 de la Constitución.- Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.  
El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas.
- (49) De ahí que se afirme que el requisito para que las cosas o derechos reales se adquieran por prescripción es que (h) *a de tratarse de cosas, muebles o inmuebles que estén en el comercio privado, es decir, sean apropiables, ya que si no, no pueden recaer aquellos derechos sobre ellas* (ALBALADEJO, Manuel. *Óp.Cit.*; p. 175). En esa misma línea, (e) *Código español, en efecto, (...) establece el principio general de que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres* (PUIG PEÑA, Federico. *Óp.Cit.*; p. 202).
- (50) Si bien es cierto que en la demanda de Walter Muñoz Cho se realiza un cuestionamiento de la transferencia por parte de la PUCP de un inmueble vendido a los Franciscanos para la Comunidad China del Perú, con intervención del Centro Educativo



José Carlos Fernández Salas y  
Rodrigo La Rosa Manrique

#### 4. Adquisición de la PUCP por prescripción adquisitiva

Explicados los hechos que son materia de controversia y explicada la línea de razonamiento de nuestra propuesta, no queda más que realizar la subsunción de estos insumos en el hecho jurídico hipotético de la norma sobre prescripción adquisitiva que contiene nuestro Código Civil, léase, el artículo 950: “Artículo 950 del Código Civil.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. (...) Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

##### 4.1. Fundamento de la prescripción adquisitiva

La institución de la prescripción adquisitiva es un estupendo tópico para los más encarnizados y virtuosos debates doctrinarios. De ellos recogemos dos posiciones que, en nuestra opinión, explican coherentemente, cada una desde su propio punto de vista, el funcionamiento de la prescripción adquisitiva.

La mayoría de autores que escriben sobre el tema comparten la opinión de que la finalidad principal de la prescripción adquisitiva no es la de convertir en propietario al poseedor que dolosamente se hace de un bien a pesar de no tener título, puesto que resulta contra-intuitivo desproteger al sujeto a quien

el ordenamiento le ha reconocido una posición jurídica de ventaja como es la propiedad<sup>(51)</sup>, frente al que no ha sido beneficiado con esta posición (¿por qué un usurpador tendría derecho al inmueble de un propietario legítimo que no ha perjudicado a nadie?). La finalidad principal de la prescripción adquisitiva es, más bien, desde esta perspectiva, la prueba de la propiedad<sup>(52)(53)</sup>. Tal como lo señalamos en la segunda sección de este texto, la precariedad de la cadena de adquisiciones derivativas del derecho de propiedad sobre un bien hace inviable que un adquirente pueda confiar en el título del vendedor si es que este no pudiera probar la pulcritud de su cadena de adquisiciones desde el inicio mismo de la república o aún de la colonia. De ahí que para contrarrestar la virtualmente imposible prueba diabólica<sup>(54)</sup>, se facilita el tráfico al tener que probar los títulos solamente durante el plazo de la prescripción adquisitiva, pues en caso de cualquier contingencia, ya la adquisición por prescripción protegería al vendedor y, consiguientemente, al comprador<sup>(55)(56)</sup>. Resulta en última instancia una institución protectora del tráfico jurídico de bienes.

---

Particular Peruano Chino Juan XXIII, ubicado en Jr. Castilla 840-842-870-872 y Calle Bárbara Alcazar No. 105, San Miguel, lo cierto es que dicho cuestionamiento no constituye uno estructural sobre la posibilidad de la PUCP de disponer los bienes, sino solamente un cuestionamiento respecto al precio de la transferencia según las diferentes tasaciones a las que se refieren en dicha demanda.

(51) DIEZ-PICAZO, Luis. *Óp.Cit.*; p. 586.

(52) En ese sentido, señala Jossierand que (...) *la prescripción que estudiamos en este lugar desempeña una doble función; según las eventualidades, es un medio de prueba o un modo de adquirir; pero la primera de estas funciones rebasa de tal manera a la segunda en importancia, en moralidad y en legitimidad, que la relega completamente a segundo término y que merece ella sola, a decir verdad, retener toda la atención del jurista* (JOSSEERAND, Louis. *Óp.Cit.*; pp. 175-176). Similar opinión comparten: ALBALADEJO, Manuel. *Óp.Cit.*; p. 165; GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 387; y BULLARD, Alfredo. *La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble*. En: *Themis. Segunda Época*. No. 7; p. 77.

(53) Cabe señalar que similar fundamento tiene la denominada “posesión adversa” en el derecho anglosajón. Sobre el particular, consultar: COOTER, Robert y Thomas ULEN. *¿Cómo se establecen y verifican los derechos de propiedad?*. México DF: Fondo de cultura económica, 2008; pp. 186-187.

(54) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 387.

(55) ALBALADEJO, Manuel. *Óp.Cit.*; p. 165.

(56) Sin embargo, no debe perderse de vista que un estudio de títulos cuando la prescripción adquisitiva es *contra* tabulas, es decir, cuando es título suficiente para la cancelación del derecho del propietario registral, es necesario no solamente revisar la cadena de adquisiciones del inmueble, sino además verificar las condiciones de la posesión del bien, lo cual podría generar costos de transacción que hagan inviable la adquisición. *Ni siquiera la posesión actual del transferente sería una garantía*

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

Una segunda manera de abordar esta institución es la aguda afirmación de que la prescripción adquisitiva (y con ella la posesión) tiene un valor propio, que no necesariamente viene aparejado con la protección del derecho de propiedad<sup>(57)</sup>. La razón es que la posesión, se dice, es la realidad misma de la propiedad<sup>(58)</sup>, puesto que, más allá de la abstracción que representan los derechos y los actos jurídicos, la propiedad no se busca sino para realizar actos posesorios sobre el bien. Por ello es que incluso existen mecanismos de protección de la posesión que no necesariamente se fundan en eventuales indicios de derecho de propiedad (para plantear interdictos basta acreditar la posesión, sin importar que la misma carezca de título legítimo). En esa línea de razonamiento, la prescripción adquisitiva es un método que otorga seguridad en los derechos<sup>(59)</sup> no a través de otros derechos; es decir, no se resuelven los problemas de la abstracción jurídica con más abstracciones jurídicas. La prescripción adquisitiva otorga seguridad a través de un elemento de materialidad como es la posesión, la misma que por definición es un hecho<sup>(60)</sup>. En ese sentido, la prescripción adquisitiva no hace más que legitimar a aquellos que en los hechos son quienes aprovechan el bien<sup>(61)</sup>. Naturalmente, esta institución equilibra los intereses en juego a favor del propietario del bien al exigir requisitos adicionales a la posesión como son el hecho de ser una posesión calificada y de transcurrir el plazo requerido legalmente<sup>(62)</sup>.

Si bien encontramos lugares comunes entre ambas posiciones, la prueba de la propiedad no parece ser el objetivo de una adquisición como la que planteamos en este texto, pues no existe controversia sobre el derecho de propiedad de la PUCP. Por el contrario, el concepto que vamos a utilizar es el que señala que la posesión es la realidad misma de la propiedad. Por ello, en el caso de la PUCP, con la prescripción adquisitiva se produce la legitimación de un estado de hecho que se prolongó por el suficiente tiempo como para dar lugar a un derecho de propiedad. Ese estado de hecho es la actuación de la PUCP como propietario absoluto y sin la carga de la junta administradora.

### 4.2. La forma de poseer de la PUCP

Es importante resaltar al analizar la posesión del Fondo Pando por parte de la PUCP lo siguiente. En primer lugar, la condición de la PUCP de ser una persona jurídica, es decir, una entequeia sin existencia física en la realidad, no es óbice para que se pueda predicar de ella que posee un inmueble

*absoluta, porque podría estar poseyendo por un título distinto al que indique la secuencia de transferencias realizadas"* (BULLARD GONZALES, Alfredo. *Óp.Cit.*; p. 41).

- (57) Posición recogida, además, jurisprudencialmente: 42.- *Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho* (Fundamento No. 42 del Pleno Casatorio Civil, Casación 2229-2008).
- (58) En ese sentido, el Fundamento No. 41 del mencionado Pleno Casatorio establece que *(s)e considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial* (Fundamento 42 del Pleno Casatorio Civil, Casación 2229-2008).
- (59) En esa línea: DIEZ-PICAZO, Luis. *Óp.Cit.*; p. 588; PUIG BRUTAU, José. *Óp.Cit.*; p.360; y BORDA, Guillermo. *Óp.Cit.*; p. 258.
- (60) En palabras de Planiol y Ripert: *"(...) no podemos considerar la función de la usucapión como una simple dispensa de prueba del derecho de propiedad. (...) La usucapión tiene por finalidad poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario* (PLANIOL, Marcel y Georges RIPERT. *Tratado practico de derecho civil francés*. Tomo III. Los Bienes. Traducción hecha por Dr. Mario Díaz Cruz. Habana: Cultural, 1942; p. 589).
- (61) Justamente la opinión de Guillermo Borda es en el sentido de que *"(e)l fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo"* (BORDA, Guillermo. *Óp.Cit.*; p. 309).
- (62) En ese sentido, señala Hedemann: *Trátase, por lo demás, de una manifestación atávica del sentir de la Humanidad: el tiempo todo lo sana. Si uno, por ej., ha adquirido de buena una cosa de que su dueño ha sido privado, supongamos una*



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

determinado<sup>(63)</sup>. La razón principal de ello es que los fundamentos de la prescripción adquisitiva y de la posesión en general, se verifican también en el caso de las personas jurídicas, puesto que ellas también son titulares de derechos de propiedad y también son parte del tráfico jurídico y necesitan la misma protección que se otorga a las personas naturales.

En segundo lugar, en el caso específico de la PUCP la posesión se materializa en todas las actividades realizadas por sus representantes; es decir, sus autoridades; así como todos los que, de uno u otro modo, forman parte de la institución que es dicha universidad<sup>(64)</sup>. En ese sentido, se pueden considerar actos posesorios de la PUCP las clases universitarias que se imparten, las prácticas que se realizan en las instalaciones, las actividades deportivas, los eventos académicos, los servicios (de salud y alimentación, entre otros) que se ofrecen y, naturalmente, los actos oficiales de los representantes por antonomasia de la universidad que son el Rector y las demás autoridades universitarias.

### 4.3. Prescripción adquisitiva larga

Sobre los presupuestos explicados en los anteriores acápite, pasemos a ver los requisitos necesarios para esta específica adquisición. Los cuatro requisitos siguientes son los necesarios para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria (prevista en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil). El plazo prescriptorio estaría comprendido entre el 13 de julio de 1994 y el 13 de julio del 2004.

#### 4.3.1. Posesión continua

La continuidad se refiere a que durante el plazo prescriptorio establecido legalmente se haya verificado la posesión del sujeto sin interrupción que sea relevante para el Derecho. "Por posesión continua debe entenderse aquella que importa el ejercicio

normal de los derechos del propietario, lo que, claro está, no significa la necesidad de ejercer ininterrumpidamente actos de posesión"<sup>(65)</sup>. En efecto, en primer lugar, el Código Civil establece expresamente<sup>(66)</sup> que, para efectos de la verificación del plazo posesorio, aquellos intervalos cortos de tiempo en que el poseedor deja de realizar actos posesorios no son óbice para la continuidad de la posesión; pues, de lo contrario, la exigencia de una permanencia total en el inmueble haría inviable la adquisición por prescripción y quitaría utilidad a esta como institución. Como se puede observar, la continuidad de la posesión tiene estrecha relación con el concepto de la interrupción, como lo explica también la jurisprudencia en la Casación 253-2000:

"Existen dos clases de interrupción de la prescripción adquisitiva, la natural y la civil, la primera corresponde al caso del abandono o la pérdida de la posesión y la segunda al caso en el que el deseo de continuar poseyendo se ve perturbado por presentarse a hacer valer sus derechos quien se considera como verdadero dueño, aunque el CC vigente haya omitido consignar una disposición similar a la contemplada en el Art. 876 del CC de 1936, resulta evidente que la prescripción adquisitiva también es susceptible de interrupción civil, mediante el ejercicio de una acción conducente a cuestionar la posesión que se ejerce sobre el predio (...)

---

*cosa robada, por lo pronto, el legislador tiene su posición por viciosa y continua dando su apoyo al que hasta ahora era propietario. Mas, si transcurre un plazo de tiempo, se pasa al lado del adquirente; el tiempo ha sanado el vicio original de su adquisición (HEDEMANN, Justus Wilhelm. Óp.Cit.; p.196).*

(63) Es posible encontrar pronunciamientos jurisdiccionales en los que se hace referencia a posesión por parte de personas jurídicas. En el expediente 5057-99 de la Corte Superior de Justicia de Lima la controversia presupone la aceptación de la posesión del Sindicato de Trabajadores del Mercado N° 2 de Chorrillos. En la Casación 1512-97, la Corte Suprema también acepta la posesión de la empresa Inversiones Pima SA Finalmente, en la Casación 3140-2000, se acepta la posesión de la Asociación Provincial de Cesantes y Jubilados en Educación de San Martín, entre otros muchos ejemplos de la jurisprudencia.

(64) Artículo 18 de la Constitución.- (...) La universidad es la comunidad de profesores, alumnos y graduados.

(65) BORDA, Guillermo. Óp.Cit.; p. 258.

(66) Artículo 953 del Código Civil.- Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

la interrupción de la prescripción (...) sólo deja de surtir efectos en los casos del Art. 1997 del CC actual (...) que se refieren a la nulidad del emplazamiento, al desistimiento y al abandono<sup>(67)</sup>.

En segundo lugar, el tratamiento legislativo que tenemos respecto de la continuidad de la posesión hace que debamos concordar la prescripción adquisitiva con la presunción que recoge el artículo 915 de nuestro Código Civil según el cual “si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”. El sujeto que pueda probar su posesión en dos momentos distintos, se beneficia con la presunción *iuris tantum* de que durante todo el tiempo intermedio también estuvo poseyendo. La lógica de la norma es la irrazonabilidad de tener que probar la posesión en cada año, mes, día, hora o segundo del plazo prescriptorio necesario para usucapir<sup>(68)</sup>. Ejemplo de la aplicación de esta presunción la tenemos en la Casación 2917-2009 según la cual:

“(...) el juez de la causa al estimar la demanda concluyó que la actora estuvo en posesión continúa en el predio en litis por más de diez años, es decir desde mayo de mil novecientos ochenta y ocho, lo que no ha sido enervado con motivo del proceso de desalojo seguido en su contra al declararse improcedente la demanda valorando las instrumentales presentadas en dicho proceso, sobre las que determina que se realizó actos a título de propiedad haciendo notar que la posesión se gana cumpliendo con los requisitos que exige la ley y no cuando se tiene una cadena

de títulos, fallo que al no ser impugnado ha sido elevado en consulta (...)”.

En tal sentido, si bien en el caso de la PUCP, como hecho notorio, viene poseyendo el Fundo Pando desde hace seis décadas, para efectos procesales, bastaría acreditar su posesión a través de cualquier actividad universitaria como podrían ser las clases, los eventos, los servicios u algún acto oficial de las autoridades universitarias en dos momentos. Uno de ellos el 13 de julio de 1994 y el 13 de julio de 2004 en el caso de la prescripción adquisitiva larga<sup>(69)</sup>.

### 4.3.2. Posesión pacífica

El ordenamiento jurídico no puede amparar la conducta de aquel poseedor que ejerce violencia para efectos de sus actos posesorios<sup>(67)</sup>. Se exige una posesión pacífica, puesto que se entiende que la prescripción adquisitiva no solo implica una actividad del poseedor, sino además la falta de resistencia; es decir, una suerte de negligencia del propietario<sup>(70)</sup>. Sin embargo, especialmente por el desarrollo jurisprudencial de este requisito, el concepto de la posesión pacífica ha sufrido una evolución que, si bien puede resultar discutible, tendría que ser tomada en cuenta por cualquier sujeto que pretenda adquirir por prescripción.

(67) Sobre este concepto también se puede consultar: DIEZ-PICAZO, Luis. *Óp.Cit.*; p. 607; PUIG BRUTAU, José. *Óp.Cit.*; p.371; ALBALADEJO, Manuel. *Óp.Cit.*; p. 165; y GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 355.

(68) Sobre el particular, (...) se presume: *olim possessor et hodie possessor, interea possessor; existiendo la posesión en nombre propio al principio y al final de un lapso de tiempo, su existencia se presume iuris tantum también durante el tiempo intermedio* (ENNECCERUS, Ludwig, Theodor KIPP y Martin WOLFF. Tratado de Derecho Civil. Tomo III. Volumen primero. Derecho de cosas. Barcelona: Bosch, 1936; p. 421).

(69) La continuidad en el caso de la prescripción adquisitiva corta u ordinaria tomaría pruebas de la posesión el 13 de julio de 1994 y el 13 de julio de 1999.

(67) PUIG PEÑA, Federico. *Óp.Cit.*; p. 204.

(70) Al respecto, Borda sostiene esta opinión al señalar que *esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él (poseedor) está un propietario negligente* (BORDA, Guillermo. *Óp.Cit.*; p. 309). Del mismo modo, Diez-Picazo explica que ese es el llamado fundamento subjetivo de la usucapión: *El fundamento subjetivo de la usucapión se coloca básicamente en la contemplación de la situación del verdadero propietario frente a quien la usucapión se produce. Las ideas básicas que en este terreno han sabido jugar son fundamentalmente dos: la del abandono y la de la negligencia* (DIEZ-PICAZO, Luis. *Óp.Cit.*; p. 587). Difiere de esta opinión la posición según la cual un bien puede ser útil a un sujeto sin que este necesariamente se encuentre presente físicamente en el bien, por lo que mal podría considerársele un propietario negligente.



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

Desde un punto de vista doctrinario, el requisito de la posesión pacífica se cumple siempre que no medie violencia en el sentido más estricto de esta palabra; es decir, la no concurrencia de actos físicos, no naturales, que determinen la posibilidad del poseedor de hacerse de un bien determinado. Siendo así, "(l) a violencia vicia la posesión solo transitoriamente, a diferencia de lo que ocurría en el Derecho romano. El Derecho moderno, por el contrario, permite que después de cesada la violencia comience una posesión útil"<sup>(71)</sup>. Un claro ejemplo es el de las invasiones de terrenos en las que muchas veces la entrada en posesión es realizada con cierta resistencia, pero que posteriormente pasa a ser una posesión pacífica. Sin embargo, como lo afirma Arata, en el desarrollo jurisprudencial se ha hecho una extensión criticable del concepto de violencia, para efectos del análisis de este requisito<sup>(72)</sup>.

Consideran los jueces que para cumplir el requisito de la posesión pacífica tampoco debía presentarse un proceso judicial en curso en el que se haya discutido la legitimidad de la posesión y se haya exigido la restitución del bien. Con ello, la interposición de cualquier acción judicial y, más aún, la existencia de procesos judiciales pendientes descartaban el hecho pacífico de la posesión. Así, en la Casación 1454-2002 se pronuncia la Corte Suprema en el sentido de que "(...) la interpretación correcta de la norma implica la confluencia de varios requisitos entre los que se encuentran, el que la posesión sea pacífica, esto es que la posesión no se haya adquirido por la fuerza, que no esté afectada por la violencia, y que no sea objetada, judicialmente, en su origen (...)".

Del mismo modo en la Casación 2092-99 se señala que:

"(...) conforme a la mejor doctrina, posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna (*nec vi*), esto es, que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza y continúa en esa forma mientras no sea perturbada, en los hechos y en el derecho. En consecuencia la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación (...) En ese sentido se pronuncia: Cabanellas

en su Diccionario de Derecho Usual, ver las voces posesión pacífica y posesión violenta; Jorge Eugenio Castañeda en 'Los Derechos Reales', Lima, mil novecientos cincuentidos, página doscientos cincuentiocho; y Eleodoro Romero, en 'Los Derechos Reales', segunda edición, página ciento sesenticinco (...)".

Por último, se ha llegado a incluir dentro de este requisito la circunstancia de que la posesión no sea cuestionada ni siquiera por un medio extrajudicial como podría ser una comunicación notarial o similar. Así, en la Casación 188-2008:

"(...) los recurrentes no ejercen la posesión pacífica requerida por el artículo novecientos cincuenta del Código Civil debido a que los demandados los han requerido para que desocupen el inmueble *sub litis* tanto judicial como extrajudicialmente (...) la Sala Superior la revocó y reformándola la declaró infundada en todos sus extremos, señalando que la parte demandada inscribió su derecho de propiedad sobre el inmueble respectivo el treinta de mayo del año dos mil dos, conforme se advierte de la copia literal de fojas sesenta y uno, siendo que los demandados (...), copropietarios del inmueble *sub litis*, remitieron una Carta Notarial a los demandantes con fecha doce de agosto del año dos mil tres, la misma que obra a fojas ciento ocho, requiriéndoles la devolución del inmueble respectivo, esto es antes de que se cumplieran diez años de posesión pacífica sin perturbación alguna para los demandantes; (...) "<sup>(73)</sup>".

(71) ESPÍN, Diego. *Óp.Cit.*; p.165.

(72) ARATA SOLÍS, Moisés. *La posesión pacífica en la jurisprudencia de la Corte Suprema sobre prescripción adquisitiva de dominio*. En: *Jus Jurisprudencia*. No. 3 y 4. Lima: Grijley, 2007.

(73) Una parte de la doctrina discute esta posición, puesto que se considera que acciones de tutela no alteran el hecho pacífico de la posesión, sino que, más bien, operan en el ámbito de la interrupción del plazo posesorio, es decir, en el requisito de la continuidad de la posesión (GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; pp. 394-395; y BORDA, Guillermo. *Óp.Cit.*; p. 315).

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

La posesión pacífica de la PUCP se verifica en razón de que en el plazo prescriptorio comprendido entre el año 1994 y 2004 (periodo en el que la posesión no reconoció la competencia de la junta administradora) no existió ningún acto de violencia al cual la PUCP tuviera que haber recurrido para mantener su posesión respecto de los bienes objeto de prescripción. Del mismo modo, tampoco se produjo en ese período cuestionamiento judicial o extrajudicial de dicha posesión, ya que no se sustanció ningún proceso judicial ni se remitieron comunicaciones privadas entre las partes. Los mismos iniciaron ya el año 2006.

### 4.3.3. Posesión pública

La posesión relevante para la prescripción adquisitiva es aquella situación fáctica que genera una apariencia de propiedad dentro de la comunidad. Lo que exige el legislador con este requisito no es un mero actuar como propietario, sino que dicho actuar sea ostentoso. Con ello se descarta como posesión *ad usucapionem* cualquier conducta oculta o clandestina, pues, como señala Gonzales, "(...) una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar"<sup>(74)</sup> Ahora bien, esta debe ir acorde con la peculiar funcionalidad del bien según señala Albaladejo:

"La publicidad es precisa, no solo al comienzo de la posesión, sino que debe acompañar a ésta en toda duración, y hay que juzgarla a tenor de las circunstancias, valorándola según el tipo de cosa que se trate. Es decir, estimando que hay si, por ejemplo, el uso de tal cosa se realiza visiblemente dentro del círculo que es normal según su naturaleza y destino. Por ello no puede exigirse que, tratándose de bienes respecto de los que es común no hacer ostentación ante todos, haya de realizarse esta para considerar pública su posesión"<sup>(75)</sup>.

Este requisito no necesita mayor prueba en el caso de la PUCP porque es un hecho notorio para toda la comunidad la diaria actividad que se suscita en las instalaciones de su campus universitario. Dicha actividad dista mucho de ser una actividad escondida, puesto que las clases, los eventos y los servicios que ofrece son lo suficientemente conocidos para poder considerar pública la posesión de esta.

### 4.3.4. Posesión como propietario

Se entiende por posesión como propietario la conducta de quien tiene el denominado *animus domini*<sup>(76)</sup>; es decir, el ánimo o la voluntad de actuar como propietario. Si bien en el diseño de la institución de la posesión en nuestro Código Civil prima el aspecto objetivo de "ejercer alguno de los poderes inherentes de la propiedad" (según la definición de la posesión en el artículo 896 del Código Civil), solamente en la prescripción adquisitiva se incluye un elemento subjetivo como es el ánimo de ser propietario que se exige al poseedor que busca adquirir por prescripción<sup>(77)</sup>. En atención a ello, si bien son poseedores el arrendatario, el usufructuario y el superficiario de un bien determinado, ellos carecerán de este requisito en tanto que no se consideran propietarios del bien al reconocer su posesión inmediata respecto al propietario que mantiene la posesión mediata<sup>(78)</sup>.

Sin perjuicio de ello, nada obsta a que cualquiera de dichos poseedores inmediatos, en un momento dado, desconozca la relación

(74) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; pp. 392-393.

(75) ALBALADEJO, Manuel. *Óp.Cit.*; p. 184.

(76) Ver: SACCO, Rodolfo y Raffaele CATERINA. *Il possesso*. Giuffrè. Milán, 2000; p. 97. Citado por: GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 389; GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp.Cit.*; p. 389; DIEZ-PICAZO, Luis. *Óp.Cit.*; pp. 605-606; y ALBALADEJO, Manuel. *Óp.Cit.*; 3. p. 179 y siguientes.

(77) En esa línea, (...) *la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. (...) Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario. De donde se desprende que no es indispensable que reúna en sí las calidades de poseedor y detentador inmediato (...)*" (BORDA, Guillermo. *Óp.Cit.*; p. 312).

(78) Artículo 905 del Código Civil.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

jurídica temporal que lo unía con el poseedor mediato y se arroge la condición de poseedor pleno. Este fenómeno es conocido como la “interversión<sup>(79)</sup>”. Esto en razón de que un sujeto se considerará poseedor pleno, en razón de sus actos y no en razón de los títulos por los cuales haya entrado en posesión. La posesión es, pues, en última instancia, un estado de hecho que no depende necesariamente de la abstracción de los títulos jurídicos. Así lo señala Gonzales:

“El fundamento de para admitir la ‘interversión’ es seguir la realidad de las cosas, evitando que la simple forma niegue un hecho de la vida. Sin embargo, tratándose de un instituto que pone en peligro la seguridad jurídica (en cuanto facilita a ciertos poseedores la mutación de su concepto o calidad posesoria, sin que el poseedor superior pueda tomar conocimiento efectivo de ello), debe aplicarse con toda prudencia; buscando que la ‘interversión’ formalice situaciones de hecho largamente consolidadas, y no que permita usurpaciones encubiertas y aprovechadoras de situaciones equívocas<sup>(80)</sup>”.

El análisis de este requisito en el caso de la PUCP es el que tiene mayor relevancia, pues es el que nos permite concluir que adquiere una propiedad sin la carga de la junta administradora. Los actos posesorios de la PUCP fueron desde el 25 de octubre de 1964 los de un poseedor con *animus domini* que no reconocía derecho de propiedad alguno sobre sus bienes en ningún otro sujeto. A mayor abundamiento, la PUCP tiene, en relación a sus usuarios que son los estudiantes, la condición de poseedora mediata del campus universitario, mientras que ellos mantienen la condición de poseedores inmediatos<sup>(81)</sup>. Considerar a la PUCP como poseedora mediata es una evidencia adicional del reconocimiento de su posesión como propietaria.

Sin embargo, lo más relevante en el caso de la PUCP es que, como todo poseedor usucapiente, esta adquirirá la propiedad de la manera en que haya poseído: “(e)l prescribiente adquiere

la propiedad sólo hasta el punto que alcance su posesión en nombre propio; por ejemplo no la adquiere en cuanto a las pertenencias que no haya poseído o que poseyó alieno nomine: *quantum possessum, tantum praescriptum*<sup>(82)</sup>”.

La PUCP en el periodo comprendido entre el 13 de julio de 1994 y el 13 de julio del 2004 no sólo poseyó los bienes heredados, específicamente el Fundo Pando, como propietaria. Además, poseyó los bienes sin reconocer que la junta administradora tuviera alguna competencia en la administración de los bienes, salvo para lo que se refiere a los encargos y mandas de Riva Agüero. Por tal motivo, la PUCP adquiere aquello que ha poseído en ese periodo, es decir, una propiedad libre de cargas<sup>(83)</sup>.

### 4.4. Prescripción adquisitiva corta

Ahora bien, resulta interesante que el caso de la PUCP también nos puede permitir verificar el cumplimiento de los dos requisitos adicionales para la adquisición por prescripción adquisitiva corta u ordinaria (prevista en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil). El plazo prescriptorio estaría comprendido en este caso entre el 13 de julio de 1994 hasta el 13 de julio de 1999.

#### 4.4.1. Posesión con justo título

El requisito del justo título está referido a aquella causa de la adquisición del poseedor que, de manera abstracta, es decir, en condiciones normales, hubiera sido suficiente como para transferir la propiedad a dicho poseedor. Planiol y Ripert explican este

(79) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Óp. Cit.*; p. 390.

(80) *Ídem.*; p. 392.

(81) La relevancia de la división de la posesión entre mediata e inmediata justamente radica en que, para efectos de la prescripción adquisitiva, es el poseedor mediato y no el inmediato al que se le contabiliza el plazo posesorio durante la vigencia de la relación jurídica temporal.

(82) ENNECCERUS, Ludwig, Theodor KIPP y Martin WOLFF. *Loc. Cit.*; pp. 424-425.

(83) Si bien el cuestionamiento de la validez del acuerdo es materia del proceso judicial, la posesión a la que nos referimos es una que se recoge de los hechos, con independencia del resultado de dicho proceso.

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

requisito de la siguiente forma: “Se llama justo título el acto que tiene como finalidad la transmisión de la propiedad (o el derecho real que se trate de prescribir) y que la hubiera transmitido efectivamente si hubiera sido celebrado con el verdadero propietario. No basta, por tanto, que el poseedor invoque un acto que pruebe que tomó posesión del inmueble: se requiere que ese acto sea por naturaleza traslativo<sup>(84)</sup>”. El título como fuente de la que nace la titularidad de los sujetos, como regla general, opera siendo válida y eficaz. Sin embargo, cuando hablamos del justo título como requisito para la prescripción adquisitiva corta u ordinaria, nos referimos a un título válido, es decir, que no esté afectado por ninguna causal de nulidad, pero que sea ineficaz<sup>(85)</sup>. Es ineficaz en tanto que no llegó a consumar sus efectos de manera que el poseedor aún no es titular del bien, sino sigue siendo un mero poseedor.

Como lo hemos señalado, la PUCP posee el Fundo Pando como propietaria y, además, sin reconocer competencia alguna de la junta administradora respecto de la administración de los bienes. En ese sentido, el justo título al cual nos referimos tendrá que ser la causa, es decir, el origen de una posesión con dichas características. De ahí que el caso de la PUCP es uno particular porque consideramos que el justo título está compuesto por dos elementos. El primer elemento que compone el justo título viene a ser la sucesión testamentaria de Riva Agüero, en virtud de la cual la PUCP tiene una causa originaria de su derecho de propiedad. El segundo elemento es el acuerdo del 13 de julio de 1994, puesto que en dicho documento se establece que la junta administradora no tiene competencia para decidir sobre la administración de los bienes sino solamente se limita a los encargos y mandas de Riva Agüero.

Tal como lo hemos explicado, el justo título no implica que dicho acuerdo sea válido y eficaz, porque de ser así ya la discusión se habría zanjado con su suscripción. Por el contrario, la usucapión de los bienes procedería aún cuando

dicho acuerdo fuera declarado ineficaz, pues tal es la naturaleza del justo título: la de ser un acto válido pero que puede adolecer de ineficacia.

“La existencia del justo título es independiente de los vicios que puedan afectar a la condición del enajenante. Si este último tiene un título o no lo tiene, si su título se halla afectado de precariedad o de nulidad, todo es indiferente, puesto que el derecho que el poseedor invoca al pretender la propiedad, no es el derecho de su causante, sino su posesión basada en su propio título<sup>(86)</sup>”.

Por esta razón, el razonamiento planteado es indiferente al cuestionamiento actual del acuerdo de 1994 y al pronunciamiento judicial sobre las competencias de la junta administradora.

### 4.4.2. Posesión con buena fe

El requisito de la buena fe es el único que está definido normativamente. El artículo 906 del Código Civil señala que la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. En palabras de Puig Brutau: “(...) la buena fe solo se concreta o funda en la creencia del adquirente de que el derecho preexistía en el patrimonio del enajenante<sup>(87)</sup> <sup>(88)</sup>”. De esta definición podemos inferir, en primer término, que la relevancia de la clasificación de la posesión en relación a la buena o mala fe solamente se da respecto de la posesión ilegítima. Es en ella en la que

(84) PLANIOL, Marcel y Georges RIPERT. *Óp.Cit.*; pp. 600-601.

(85) Para mayor información sobre el defecto funcional presente en el título, véase: MAZEAUD Henri, Leon MAZEAUD y Jean MAZEAUD. *Óp.Cit.*; pp. 212-218.

(86) PLANIOL, Marcel y Georges RIPERT. *Óp.Cit.*; pp. 601-602.

(87) PUIG BRUTAU, José. *Óp.Cit.*; p. 363.

(88) En el mismo sentido, señalan Planiol y Ripert: *No es necesario que el poseedor ignore los vicios que puedan afectar su título de adquisición, aparte de la falta de propiedad por parte del le vende. Nos referimos a los vicios que no afectan al título con nulidad absoluta, porque en ese caso no podría darse el justo título* (PLANIOL, Marcel y Georges RIPERT. *Óp.Cit.*; p. 607).



## José Carlos Fernández Salas y Rodrigo La Rosa Manrique

al existir un defecto en el título del poseedor se establecen consecuencias distintas según el poseedor conozca o no el vicio que invalida su título.

Un segundo aspecto en relación al requisito de la buena fe es que, como se desprende de la definición de nuestro Código Civil, el estado psicológico del poseedor está referido al defecto en el título de su posesión. Ello nos permite entender que no se considerará poseedor de buena fe quien sin ningún sustento tenga una creencia descabellada de ser el propietario de un inmueble. Es necesario que exista un título jurídico en cuya legitimidad crea el poseedor, más allá de que el mismo pueda tener un vicio que lo invalide. Así se señala: "(...) como para la válida y eficaz adquisición no solo se requiere de manera normal semejante preexistencia del derecho, sino que también se exige que su paso del enajenante al adquirente se realice en virtud de un negocio jurídico<sup>(89)</sup>".

En el caso de la PUCP, también se verifica este requisito, puesto que el comportamiento de los representantes de la PUCP en el plazo materia de análisis exterioriza que estos tenían la creencia de que los testamentos de Riva Agüero no adolecían de ningún vicio que los invalide. Ello se evidencia de comportamientos como la ejecución de los encargos y mandas cada año según lo establecido en dichos testamentos. Asimismo, también han exteriorizado una creencia en la legitimidad del acuerdo de 1994 que, como señalamos anteriormente, es el segundo elemento del justo título de la PUCP. Ello se evidencia de la no rendición de cuentas administrativas a la junta administradora en relación a los bienes heredados. Una vez más, el resultado del proceso judicial en curso no invalida el razonamiento planteado en tanto que, en la hipótesis de que el pronunciamiento judicial fuera favorable al Arzobispado, justamente el requisito de la buena fe implica un estado psicológico que recae sobre un título que tiene algún vicio que lo invalida.

## 5. La relevancia del transcurso del tiempo

Recapitulando, del análisis realizado, se evidencia que desde el 13 de julio de 1999 o, en el peor de los casos, desde el 13 de julio del 2004, la PUCP ya se podía considerar como propietaria absoluta sin junta administradora que se ocupe de los bienes heredados, específicamente del Fundo Pando, en virtud de la verificación de los requisitos posesorios y el transcurso del plazo necesario. La adquisición por usucapión, según el artículo 952 del Código Civil<sup>(90)</sup>, se produce de pleno derecho una vez cumplido el supuesto de hecho de la norma, siendo que la eventual declaración judicial posterior, tiene carácter de declarativa de una situación preexistente<sup>(91)</sup>.

Habiendo verificado nuestra hipótesis, hemos de afirmar que la PUCP actualmente es titular de una propiedad sin más carga o limitación que la que ella misma ha reconocido en los plazos prescriptorios analizados. Así, pues, el ejercicio intelectual planteado en este texto se funda en que, más allá de lo abstracto de los títulos jurídicos, nuestro ordenamiento ampara una situación de hecho que se ha prolongado en el tiempo, como es el ejercicio de la propiedad absoluta de la PUCP sobre los bienes que heredó de Riva Agüero. La posesión como hecho y el transcurso del tiempo son, en última instancia, los componentes esenciales de la institución de la prescripción adquisitiva. Como lo señala Winscheid, "el tiempo es un poder al cual

(89) PUIG BRUTAU, José. *Óp.Cit.*; p. 363.

(90) Artículo 952 del Código Civil.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

(91) Lo que es más, actualmente no sería necesario recurrir a un proceso judicial para el procedimiento de la prescripción adquisitiva, puesto que dicho mecanismo puede accionarse por la vía notarial.

## ¿La usucapión en defensa de la PUCP?

ningún ser humano puede sustraerse; lo que ha existido largo tiempo, nos aparece sólo por eso como algo firme en incommovible y es un mal defraudar las expectativas que crea<sup>(92)</sup>.

### 6. Resumen

La línea de razonamiento planteada en el presente texto es la siguiente:

- a) Existen dos modos de adquisición según nuestro ordenamiento. Un modo derivativo de adquisición en el cual el derecho del adquirente depende del derecho del enajenante, y un modo originario de adquisición en el que el derecho del adquirente depende de sus propios hechos y conductas.
- b) La controversia actual entre la PUCP y el Arzobispado en relación a los bienes heredados de José de la Riva Agüero se centra en las contingencias que presenta la adquisición derivativa de la PUCP en virtud de los testamentos. La principal discusión se centra en el ámbito de competencia de la junta administradora.
- c) Sin embargo, según nuestro planteamiento, la PUCP también podría sustentar la existencia de un derecho de propiedad que no reconozca que la junta administradora se encargue de más funciones que la de velar por las mandas y encargos de Riva Agüero. Esto en virtud de que la PUCP cumple con todos los requisitos necesarios para adquirir de manera originaria los inmuebles que posee, en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio.
- d) Por lo demás, hemos explicado las razones por las cuales consideramos que la PUCP no se encuentra bajo régimen o derecho especial alguno que le impida adquirir bienes por prescripción adquisitiva.
- e) Con las correspondientes particularidades de la posesión de la PUCP en razón de los sucesos que conforman esta controversia y en razón a su condición de persona jurídica, consideramos que la PUCP ha poseído de manera continua, pacífica, pública y como propietaria, e incluso, para efectos de la prescripción corta, con justo título y buena fe. (13)

(92) DIEZ-PICAZO, Luis. Tomo III;. *Loc. Cit.*; p. 699.