

**UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS**  
**POLÍTICAS**



Tesis:

**VALIDEZ PROBATORIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN EL PROCESO DE  
DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA – AÑO 2017**

Presentado por:

**Bach. Elvira Julissa JUAN DE DIOS PÉREZ**

Para optar el título de:

**ABOGADO**

Asesor:

**Dr. Silvio Miguel RIVERA JIMENEZ**

**HUACHO – PERÚ**

2020

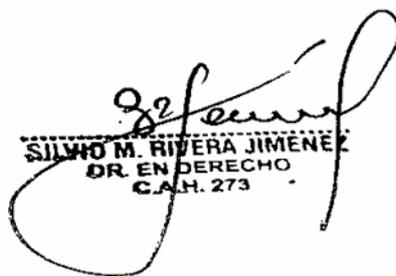
Título de la Tesis:

**VALIDEZ PROBATORIA DE LA  
ESCRITURA PÚBLICA EN EL PROCESO  
DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR  
DE JUSTICIA DE HUAURA – AÑO 2017**

Autora Tesista:

**Bach. Elvira Julissa JUAN DE DIOS PÉREZ**

**Asesor de Tesis**



SILVIO M. RIVERA JIMÉNEZ  
DR. EN DERECHO  
C.A.H. 273

---

Dr. Silvio Miguel RIVERA JIMENEZ

ASESOR

## **Miembros del Jurado**

---

**Mtro. Miguel Hernán YENGLER RUIZ**

**PRESIDENTE**

---

**Abog. Vicente David ROJAS PAICO**

**SECRETARIO**

---

**Abog. Oscar Alberto BAILON OSORIO**

**VOCAL**

## Dedicatoria

Los momentos más felices que experimenta la persona, son aquellos que se comparten en familia; por cuanto solo la familia, te brinda apoyo incondicional, seguridad, amor y tranquilidad.

Dios mediante me permita atesorar junto a ellos, muchos momentos más.

A mis padres, quienes guiaron mi desarrollo personal y profesional mediante valores y principios; así como su apoyo constante e incondicional.

A mis hermanos Wazzylly y Anjhelly, por bendecir mi vida, con el brillo de sus sonrisas y ocurrencias.

A quienes me abrieron las puertas de su hogar, para permitirme con toda su confianza, apoyo y amor, ser parte de la familia Morales Quilcate; en especial, a ti Luis Antonio, por más logros, proyectos y éxitos juntos.

A mis familiares, quienes ya no están conmigo, pero siempre los llevare presente en mi corazón, por obsequiarme los bonitos recuerdos que atesoro en mi memoria.

Y finalmente, en extensiva a todos mis familiares, quienes me apoyan hasta el día de hoy, y comparten con felicidad, cada uno de mis pequeños logros, en miras al cumplimiento de mis metas.

Mis más sinceros agradecimientos para todos ellos, mi hermosa familia.

*Elvira Julissa Juan de Dios Pérez*

## **Agradecimiento**

A cada uno de los docentes que se colaboraron a mi desarrollo académico - profesional.

A ustedes, por lo que valen, por su sacrificio, enseñanza y fortaleza.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

|   |      |
|---|------|
| Portada.....                                      | i    |
| Título de Tesis.....                              | ii   |
| Asesor de Tesis.....                              | iii  |
| Miembros del Jurado .....                         | iv   |
| Dedicatoria.....                                  | v    |
| Agradecimiento .....                              | vi   |
| ÍNDICE DE CONTENIDO .....                         | vii  |
| INDICE DE TABLAS .....                            | ix   |
| INDICE DE FIGURAS .....                           | x    |
| RESUMEN .....                                     | xi   |
| ABSTRACT .....                                    | xii  |
| INTRODUCCIÓN.....                                 | xiii |
| Capítulo I.....                                   | 1    |
| PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....                   | 1    |
| 1.1 Descripción de la realidad problemática ..... | 1    |
| 1.2 Formulación del Problema .....                | 4    |
| 1.2.1 Problema General .....                      | 4    |
| 1.2.2 Problema Específico .....                   | 4    |
| 1.3 Objetivos de la Investigación .....           | 5    |
| 1.3.1 Objetivo General.....                       | 5    |
| 1.3.2 Objetivo Especifico .....                   | 5    |
| Capitulo II.....                                  | 9    |
| MARCO TEORICO .....                               | 9    |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 2.1   | Antecedentes de la Investigación .....                 | 9  |
| 2.1.1 | Investigación a Nivel Internacional .....              | 9  |
| 2.1.2 | Investigación a Nivel Nacional.....                    | 9  |
| 2.2   | Bases Teóricas.....                                    | 10 |
| 2.2.1 | La Posesión.....                                       | 10 |
| 2.2.2 | El Desalojo.....                                       | 14 |
| 2.3   | Definición de Términos Básicos .....                   | 17 |
| 2.4   | Formulación de Hipótesis .....                         | 19 |
| 2.4.1 | Hipótesis General.....                                 | 19 |
| 2.4.2 | Hipótesis específicas.....                             | 19 |
|       | Capítulo III .....                                     | 20 |
|       | METODOLOGÍA.....                                       | 20 |
| 3.1   | Diseño Metodológico .....                              | 20 |
| 3.1.1 | Tipo.....  | 20 |
| 3.1.2 | Enfoque.....   | 20 |
| 3.2   | Población y Muestra.....                               | 20 |
| ✓     | Personas .....   | 20 |
| 3.3   | Operacionalización de Variables e Indicadores .....    | 21 |
| 3.4   | Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....   | 22 |
| 3.4.1 | Técnicas a emplear .....                               | 22 |
| 3.4.2 | Descripción de los instrumentos.....                   | 22 |
| 3.5   | Técnicas para el procesamiento de la información ..... | 22 |
|       | Capítulo IV .....                                      | 23 |
|       | RESULTADOS .....                                       | 23 |
| 4.1   | Análisis descriptivo.....                              | 25 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 4.2 | Contrastacion de hipótesis .....               | 34 |
|     | Capítulo V .....                               | 39 |
|     | DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES..... | 39 |
| 5.1 | Discusión.....                                 | 39 |
| 5.2 | Conclusiones .....                             | 40 |
| 5.3 | Recomendaciones.....                           | 41 |
|     | Capítulo VI.....                               | 42 |
|     | FUENTES DE INFORMACIÓN .....                   | 42 |
| 6.1 | Fuentes Bibliográficas.....                    | 42 |
| 6.2 | Fuentes Hemerográficas.....                    | 42 |
| 6.3 | Fuentes Documentales .....                     | 43 |
| 6.4 | Fuentes Electrónicas.....                      | 43 |
|     | ANEXOS .....                                   | 44 |
| 01. | Matriz de Consistencia.....                    | 47 |
| 02. | Instrumentos para la toma de datos.....        | 48 |

## INDICE DE TABLAS

|              |    |
|--------------|----|
| Tabla 1..... | 23 |
| Tabla 2..... | 24 |
| Tabla 3..... | 25 |
| Tabla 4..... | 26 |
| Tabla 5..... | 27 |
| Tabla 6..... | 28 |
| Tabla 7..... | 29 |
| Tabla 8..... | 30 |

|               |    |
|---------------|----|
| Tabla 9.....  | 31 |
| Tabla 10..... | 32 |
| Tabla 11..... | 33 |
| Tabla 12..... | 34 |
| Tabla 13..... | 35 |
| Tabla 14..... | 36 |

## **INDICE DE FIGURAS**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Figura 1:.....  | 23 |
| Figura 2:.....  | 24 |
| Figura 3:.....  | 25 |
| Figura 4:.....  | 26 |
| Figura 5:.....  | 27 |
| Figura 6:.....  | 28 |
| Figura 7:.....  | 29 |
| Figura 8:.....  | 30 |
| Figura 9:.....  | 31 |
| Figura 10:..... | 32 |
| Figura 11:..... | 33 |
| Figura 12:..... | 34 |
| Figura 13:..... | 35 |
| Figura 14:..... | 36 |

## RESUMEN

**Objetivo:** Determinar en qué medida la escritura pública tiene validez probatoria en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017. **Métodos:** La población de estudio fueron 62 personas (jueces, asistentes judiciales, registradores, abogados especialistas, usuarios y estudiantes de derecho del último ciclo de UNJFSC) para ello se ha utilizado el método científico el cual analiza las controversias respecto a la validez de un instrumento público (escritura pública) su mérito probatorio en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Huaura, año 2017, debe tenerse en cuenta que esta institución jurídica notarial y que surte sus efectos de publicidad en los Registros Públicos amerita una revisión. **Resultados:** Los datos obtenidos, advierten que la escritura pública tiene sus efectos jurídicos a favor del propietario en tanto y cuanto no haya un título que le otorgue la posesión al ocupante, caso contrario, si hay un título que la concede facultades de posesión a una persona, la escritura pública quedará relegada a un segundo plano para efectos de un proceso de desalojo. **Conclusión:** Entonces luego de haber trabajado la presente investigación, se puede concluir afirmando que la escritura pública tiene validez probatoria relativa en el proceso de desalojo, por cuanto, en este proceso se evalúa prioritariamente los títulos posesorios de las partes procesales antes que los de propiedad en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017, lo cual no desmerece su incorporación en los procesos de desalojo.

**PALABRAS CLAVES:** Escritura pública, demanda de desalojo, título de propiedad, título posesorio, validez relativa.

## ABSTRACT

**Objective:** To determine to what extent the public deed has probative validity in the eviction process in the Superior Court of Justice of Huaura in 2017. **Methods:** The study population was 62 people (judges, judicial assistants, registrars, specialist lawyers, users and students of law of the last cycle of UNJFSC) for this the scientific method has been used which analyzes the controversies regarding the validity of a public instrument (public deed) its probative merit in the Eviction process in the Superior Court of Huaura, year 2017, it should be taken into account that this notary legal institution and that it has its effects of publicity in the Public Registries merits a review. **Results:** The data obtained, warn that the public deed has its legal effects in favor of the owner as long as there is no title that grants possession to the occupant, otherwise, if there is a title that grants possession powers to a person, the public deed will be relegated to the background for the purposes of an eviction process. **Conclusion:** Then, after having worked on this investigation, it can be concluded by stating that the public deed has relative probative validity in the eviction process, since, in this process, the possessory titles of the procedural parties are evaluated as a priority rather than those of property in the Superior Court of Justice of Huaura in 2017, which does not detract from its incorporation in the eviction proceedings.

**KEY WORDS:** Public deed, demand for eviction, title deed, possession title, relative validity.

## INTRODUCCIÓN

En esta investigación se busca hacer un análisis de un instrumento público denominado escritura pública que es otorgado y extendido por un notario público, la investigación busca establecer su uso e instrumentalización en un proceso de desalojo, es decir, si es válido el uso de este instrumento para iniciar un proceso de desalojo, en cualquier caso y también frente a la condición de los distintos tipos de ocupantes de un predio que ya ha establecido el VII Pleno Casatorio Civil en nuestra país. Es así que consideramos la trascendencia ya en la parte teórica y doctrinal; por este motivo es que planteamos y realizado la tesis titulada: VALIDEZ PROBATORIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN EL PROCESO DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA – AÑO 2017.

El tema analizado se ha fraccionado en capítulos, en el 1º: Se desarrolla el problema donde se aprecia el diagnóstico respecto a la problemática de la ocupación precaria, los procesos de desalojo, la realidad social frente al problema, descripción de los fines y la apología del tema. En el 2º: los precedentes que tienen conexión con la validez del título de propiedad a través de una escritura pública y su utilización en los procesos de desalojo; se desarrollan los sustentos teóricos y legales sobre las instituciones antes señaladas, y la conceptualización de las expresiones básicas; especificando las hipótesis que sustentan lo analizado.

En el tercero: Se evidencia la estrategia de la tesis, la cual es no experimental, no se adulteran las variantes, el estudio se efectúa al universo de 62 personas entre jueces y asistentes, registradores, abogados y alumnos de la UNJFSC, En este mismo capítulo se ejecutó la contrastación de las variables, se presentó la forma y modo como se recogieron la información, y, como se procesó la información obtenida. En el 4º: Confrontaron los

resultados obtenidos acreditando que la escritura pública solo tiene valor relativo en los procesos de desalojo, esta información a partir de la tabulación.

En el quinto: Se enuncian los resultados, se analizan y se discuten, comprobando las hipótesis, se detallan las recomendaciones surgidas de la discusión y conclusión previa. En el sexto: se develan de donde se obtuvo la información, clasificándolas en fuentes bibliográficas, hemerográficas, documentales y electrónicas, usadas en el tema analizado, ello se hizo respetando las Normas APA - sexta edición que predice la UNJFSC.

## Capítulo I

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1 Descripción de la realidad problemática

Uno de los temas recurrentes tratados por los juristas peruanos respecto a los derechos reales, específicamente al derecho de propiedad y a la posesión que desde antaño se viene arrastrando, ha sido si los certificados de posesión y/o las escrituras públicas pueden constituir medios probatorios que puedan ser utilizados como medios de prueba en proceso de desalojo, es por ello que es materia de esta investigación.

En materia civil, la discusión mayúscula en los fueros judiciales siempre versará sobre los derechos reales; y definitivamente los procesos de desalojo constituyen una de las acciones a la que muchos recurren en la idea que su condición de propietario le irroga la condición de tener todos los atributos, entre otros la de la posesión, por lo que aquel que detenta por ejemplo un certificado de posesión, estaría en una condición de debilidad frente a la fortaleza que le brinda a una persona el título de propiedad; sin embargo, a mérito de la discusión en el IV Pleno Casatorio, definitivamente esa idea ha quedado más que relevada.

En efecto de acuerdo a lo versado en (IV PLENO CASATORIO) en el proceso de desalojo no se analiza el mejor derecho de propiedad, por cuanto esto corresponde a otro proceso y en otra vía; sin embargo, en un proceso de desalojo definitivamente las partes tienen que ofrecer medios probatorios que acrediten su derecho a la posesión y en este contexto, definitivamente cuando corresponda, (no en todos los casos) el Aquo para su pronunciamiento debe confrontar los títulos de propiedad, si

es que las partes los ofrecen, pero en caso que no la ofrecen deberá tener en cuenta que la discusión es estrictamente sobre la posesión.

En el presente caso, importa analizar si alguien que ostenta una Escritura Pública tiene mayor derecho de posesión sobre aquel que por ejemplo detente únicamente una constancia o certificado de posesión, esta discusión a la luz de un proceso civil de desalojo, nuestra norma sustantiva civil en su artículo 949° prevé que las transferencias de propiedad se realizan con el solo asentimiento de las partes, una transferencia para que sea un acto jurídico válido, no requiere su inscripción en la SUNARP.

De otro lado, existen procesos de desalojo donde ambas partes procesales tienen un título que justifica su posesión, entonces se imposibilita que sea desalojada, por lo que, si se presentan dos títulos de propiedad (llámese escritura pública) no se podrá discutir su validez en este tipo de proceso, debiendo recurrir a otra vía para que se discuta el mejor derecho a la propiedad.

De acuerdo a la glosa precedente, queda claro que los procesos de desalojo no deben convertirse en procesos de reivindicación o en uno de mejor derecho de propiedad, entonces, básicamente el Juzgador debe identificar a quien ostente el mejor derecho de posesión y resolver en función al título del mejor derecho de posesión, en suma establecer si cuenta o no con un “derecho a poseer”, algo que, de acuerdo con la el IV Pleno Casatorio se busca determinar en un desalojo.

Ahora bien, es también importante que los títulos de las partes no deben ser obviados dentro del proceso de desalojo, y si dicho título es uno mediante el cual se le transfirió la propiedad, inevitablemente tal análisis llevará a determinar si el demandado tiene o no el derecho de propiedad sobre el bien, pues de ser afirmativa

la respuesta indefectiblemente concluiremos que dicho poseedor cuenta con el “derecho a poseer”.

Ahora, no es demás tener en conocimiento el IV Pleno Casatorio, el cual concluyó que, si el título del demandado resulta “manifiestamente nulo”, ello debe ser tomado en cuenta por el juez para amparar el desalojo. Entonces, si el título que aparentemente le otorga a la parte demandada un derecho de propiedad sobre el bien, ya fue desestimado en un proceso de reivindicación, ¿no podría considerarse - haciendo un símil con la nulidad manifiesta- que aquel resulta “manifiestamente” insuficiente para justificar la posesión y por ende inútil para impedir el desalojo?

Algo que es preocupante, son las constantes contradicciones de la Corte Suprema, ya sea en sus sentencias casatorias y sus plenos casatorios; así, en la Sentencia N° 2156-2014, quedó resuelto que es “ineficaz”, para impedir un desalojo, con lo cual dicho título no le servirá para impedir el desalojo. Sin embargo, de acuerdo con la Sentencia 4538-2015 como dicho análisis va encaminado a determinar cuál de las partes tiene realmente el derecho de propiedad, el mismo no podría ser realizado dentro del desalojo. Entonces, ¿en qué quedamos? Cuando el demandado presenta un título que presuntamente le otorga la propiedad, ¿debemos someterlo a análisis, al amparo de la Sentencia N° 2156-2014, o debemos inmediatamente desestimar la demanda y “patear” el caso para una acción reivindicatoria (posponiendo así la discusión indefinidamente) como sugiere la Sentencia N° 4538-2015?

Entonces, si tenemos que, en un proceso de desalojo, una de las partes ofrece un título mediante una escritura pública o incluso una inscripción registral que le atribuye el derecho a la propiedad, y la otra parte ya sea un contrato de arrendamiento o un contrato de promesa de compraventa vigente o incluso un

certificado o constancia de posesión, podrá tenerse en cuenta su valor probatorio, puesto que, en los procesos de desalojo, no se exige un título de propiedad.

En consecuencia, los operadores de justicia de la Corte Superior de Huaura y demás cortes deberán uniformizar sus criterios a fin de que, en lo sucesivo, los operadores de justicia de los juzgados de primera y segunda instancia, en los casos de desalojo resuelvan las litis conforme a la naturaleza de la misma.

## 1.2 Formulación del Problema

### 1.2.1 Problema General

¿En qué medida la escritura pública tiene validez probatoria en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017?

### 1.2.2 Problema Específico

¿De qué forma el título de propiedad es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017?

¿De qué forma el titular registral impone su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017?

¿En qué medida en un proceso de desalojo, se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública?

### 1.3 Objetivos de la Investigación

#### 1.3.1 Objetivo General

Determinar en qué medida la escritura pública tiene validez probatoria en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017.

#### 1.3.2 Objetivo Especifico

Analizar de qué forma el título de propiedad es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

Determinar de qué forma el titular registral impone su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

Determinar en qué medida en un proceso de desalojo, se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública.

## 1.1 Justificación

### 1.4.1. Justificación teórica:

Desde una óptica teórica, definitivamente la tesis que ofrecemos demuestra importancia, actualidad y pragmatismo, ello en función que, desde el derecho romano, las legislaciones del mundo antiguo y el actual mundo universal y en nuestro medio, los tratadistas demuestran su gran interés por el derecho de propiedad, en nuestro medio, diferentes posiciones teóricas se inclinan por darle valor a la propiedad, por lo que su valor de posesión es relativo; sin embargo, hay quienes afirman que hay que proteger a los poseedores y propietarios, es decir a quien ostente un título que le garantiza cualesquiera de sus atributos.

### 1.4.2. Justificación metodológica:

La investigación que se ofrece, permite que se utilicen procedimientos y técnicas que permiten tamizar datos e información relevante que permite lograr el propósito planteado mediante los objetivos, asimismo permite mediante distintas estrategias e instrumentos estadísticos de investigación demostrar la validez de nuestras hipótesis.

Todo ello permitirá que distintas personas que realicen tesis de la misma materia se sirvan entre otros, estudiantes de pre y posgrados, servidores públicos y demás interesados en su estudio.

#### 1.4.3. Justificación práctica:

Esta es una investigación que la encontramos en todas las Cortes, en este caso, la Corte Superior de Huaura en el año 2017 donde se aprecia una serie de procesos de desalojo, discutiéndose el derecho de posesión y no de propiedad.

Desde una óptica práctica, la tesis demuestra importancia, actualidad y pragmatismo, ello en función que, no solo en estos tiempos, sino anteriormente ha habido un interés, de allí que las legislaciones del mundo antiguo y actual demuestran su gran preeminencia por el derecho de propiedad, esto en virtud a que el tráfico comercial, las transferencias de bienes inmuebles ocupa un lugar preponderante en el quehacer y actividad cotidiana, siendo ello así, no hay duda que existen en curso y seguirán presentándose demandas de desalojo y donde se discutirá la validez de los medios probatorios como las constancias de posesión para resolver diferencias, controversias y una serie de situaciones anómalas.

## 1.2 Delimitaciones del estudio

### 1.5.1. Delimitación espacial

Toda la información recogida para esta investigación se ha acopiado en la Corte Superior de Huaura – Sede Huacho, de tal suerte es afirmativo que, su alcance es de carácter local.

### 1.5.2. Delimitación temporal

Para esta investigación tomó información estadística del año 2017.

### 1.3 Viabilidad del estudio

En cuanto a este tópico, cuenta con el apoyo humano y la capacidad logística (información suministrada por la Corte Superior de Huaura – Sede Huacho) en virtud a que se cuenta con personas que laboran en esta corte. De igual manera se cuenta con los recursos bibliográficos, jurisprudencia y otros materiales por cuanto, esta materia por lo mismo que es de alta trascendencia, existe abundante literatura jurídica que nos permitirá desarrollar con eficiencia el trabajo.

Advertimos de igual forma que contamos con el recurso financiero, siendo que la información para la realización de la presente investigación provendrá de los fondos y peculio personal de la investigadora.

## Capítulo II

### MARCO TEORICO

#### 2.1 Antecedentes de la Investigación

##### 2.1.1 Investigación a Nivel Internacional

Gómez (2008), en la investigación *La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca*; arribo a las siguientes conclusiones: Se observa la necesidad mundial de los seres humanos de contar con una vivienda y al no contar con medios económicos optan por un arrendamiento que conlleva a un juicio sumario; utilizados en muchos países para resolver controversias por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

##### 2.1.2 Investigación a Nivel Nacional

Chávez (2008), en su trabajo *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*, concluyo: La demora de los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado de Lima es de orden normativo toda vez que su tramitación es demasiada formal y su incumplimiento produce nulidad. Entre las formalidades se pueden encontrar la obligación de notificar todas las resoluciones a través de cédulas de notificación, la realización de la audiencia y la carga procesal que agobia a los juzgados.

#### 2.2 Bases Teóricas

##### 2.2.1 La Posesión

###### 2.2.1.1 Definición

Su estudio es el inicio para comprender con precisión el tema que se investiga, Lama (2015), expresa: “la posesión es la utilización del derecho real o de la decisión de quien ostenta el bien, no existiendo otro derecho real que se oponga a ello, mediante el cual, a interés propio, se puede disponer del bien con fines de aprovechamiento económico”. (p. 30)

Según el autor Ramírez (2004), es:

Instaura un vínculo directo e inmediato del uso y goce, o aprovechamiento entre el bien y la persona, como titular de ella. En otro sentido, hay también posesión cuando se la entiende como derecho subjetivo (del dueño o del que tiene un derecho real sobre bien ajeno), en cuya hipótesis supone titularidad y por eso, título justificativo. (p. 282)

Regulada dentro de la norma peruana, tiene mayor protección en nuestro sistema jurídico que en otras normas jurídicas; hay un mayor número de personas que se acogen a la defensa posesoria. El tema analizado permite al poseedor poder vender, arrendar, usar, mejorar el bien, obtener un beneficio económico de dicho bien que le generara un ingreso económico.

#### **2.2.1.2 Clases**

Según el IV Pleno Civil (2013), la posesión se clasifica en:

##### **a) Posesión mediata e inmediata**

Será poseedor inmediato quien posee por sí solo en virtud de un título, no necesita mediador alguno, la posesión mediata es quien tiene la

disposición del bien en forma concreta y estable, y la cual le ha sido transferida, concediéndole poderes directos sobre el bien, más no le da la titularidad del mismo, mantiene una relación posesoria con el poseedor inmediato y viceversa.

#### **b) Posesión legítima e ilegítima**

Se puede señalar que existe posesión legítima cuando se cumple o se está de acuerdo con la norma civil, siempre que no exista nulidad del título que ostenta e ilegítima cuando no exista título alguno sobre el mismo, el que se tiene es nulo o se adquirido de manera insuficiente que le conceda el derecho real sobre el bien, cuando se obtiene de aquel que no tiene derecho ni de posesión ni de transmitir. (p. 18 – 19)

A la clasificación mencionada anteriormente, Gonzales (2013), agrega:

#### **c) Posesión precaria**

Se dice del que se encuentra poseyendo el bien sin tener título alguno para disfrutar del derecho de poseer, a quien se le otorgo el título de servidor y que al negarse a devolver la posesión se convierte en precario. Otra forma sería que el título que ostentaba ha fenecido por diferentes causas. (págs. 23-24).

Conforme se ha podido verificar el poseedor mediato es aquel que ejercerá la posesión a través de la posesión inmediata de otro. El poseedor legítimo es aquel que tomó posesión legalmente o cumpliendo con las normas, y el poseedor ilegal, es aquel que a sabiendas que la cosa tenía propietario, y tomo posesión de ella. El Cuarto Pleno Casatorio, detalla una relación de los casos que son considerados como

poseedores precarios, entre los que se pueden mencionar a los invasores, a los inquilinos cuyo contrato de arrendamiento ya venció o devino en incumplimiento de pago, el usurpador, o incluso aquel a quien se le concedió un bien y que luego se niega a restituirlo; de lo que se desprende claramente que el precario no tiene título, el que ostenta se ha vencido o deviene en nulo.

### **2.2.1.3 Extinción o pérdida**

La posesión se extingue, según señala Vázquez (2011) por:

#### **a) La Tradición**

Determina que se pierde cuando quien tiene el derecho de transmitirla transfiere la propiedad o la posesión inmediata como locación, usufructo, etc., etc.

#### **b) El Abandono**

El poseedor deja de ejercer los actos de dominio, de hecho y de derecho, indeterminadamente sin la voluntad de continuar con ello.

#### **c) Ejecución de Resolución Judicial**

Al ordenarse, en ejecución de una resolución judicial, la devolución de un bien, la parte vencida pierde la posesión, así también es en el caso de una medida cautelar de embargo, el deudor sufre una pérdida temporal.

#### **d) Destrucción Total o Pérdida del Bien**

El devastamiento en forma total hace imposible poseer el bien, salvo que la destrucción sea en parte, se mantendrá la posesión de la parte no afectada. (p. 241 - 243)

Conforme se evidencia la posesión no solo se gana sino también se pierde, ya sea porque se transfirió dicha propiedad, dicha pérdida debe

ser definitivo, sin aquella posibilidad de poder reanudarla, así como también la pérdida puede ser voluntaria o involuntaria; será voluntaria por acto unilateral del poseedor, en los casos de abandono del bien o repudiar herencia, por acto bilateral cuando las partes decidan cesar la posesión, más no será pérdida si el bien se entrega al servidor. Será involuntario cuando no exista voluntad del poseedor como cuando se perdió la cosa que se poseía por destrucción total o porque el órgano jurisdiccional ordena que lo devuelvas o dejes de poseerlo.

#### **2.2.1.4 Regulación jurídica en nuestro Código 1984**

Como parte importante de la investigación se encuentra verificar la posesión dentro de la norma nacional, Balarezo (2015), refiere:

La posesión normada en los artículos 896 al 922 del C. C.; algo que se debe destacar es la exigencia de su concretización fáctica, es decir, tiene que basarse en hechos; no puede existir posesión intencional o en deseos. Es por eso que tanto las presunciones como la clasificación que existe en torno a la posesión nos expresa las formas de ejercicio del mismo como las condiciones para su continuidad. Es básico entender que la continuidad, específicamente su ejercicio, está ligada estrechamente al plazo y su contabilidad, que también es recogida en el código, exigiendo como único requisito que el traslado del nuevo poseedor por parte del anterior se haya realizado acorde a Ley, puede ser ejercida individual o colectivamente. Lo que exige el ordenamiento es que no se excluya del ejercicio de la posesión cuando es conjunta de la misma a todas las personas que concurran en ella. (p. 123 - 124 )

Siendo un tema que ha traído infinitos procesos con diversidad de conflictos su regulación ha sufrido diversas modificaciones, siempre tendientes a dar soluciones y evitar conflictos sociales, como los que últimamente se han visto por los medios de comunicaciones, como el tráfico de terrenos, coimas, etc.

Es por ello que se ha desarrollado infinidad de jurisprudencia e incluso pleno casatorio a fin de encontrar la mejor definición y solución a los conflictos sociales que se presentan sobre la posesión, la precaria en especial, debido a que la norma civil ha devenido en contradictoria y deficiente.

Al tratarse de un derecho real mediante el cual el poseedor puede disponer del bien libremente, pudiendo usarlo, arrendarlo, usufructuarlo, y todo cuanto pueda como si fuese propietario, es necesario que se demuestre con medio probatorio fehaciente que dicha posesión es acorde a ley.

## 2.2.2 El Desalojo

### 2.2.2.1 El proceso de desalojo

Este proceso es conocido también como la figura jurídica de desahucio, es así que, Gonzales (2017), los analiza y detalla como:

#### a) **En el Código Procesal Civil**

Si bien se actualizo el proceso de desalojo, el problema surge por la definición de posesión precaria, lo cual llevo a que exista una jurisprudencia inmensa, que despojo la verdadera finalidad del desalojo.

Para el 4° Pleno Civil, el desalojo sirve para el propietario sin posesión que ostenta título de propiedad; el litigio es en contra de aquel

que invade, construye, cuando el que arrendo vende la posesión, el comprador con un contrato unilateral, cuando existe título nulo, hasta el comprador que no inscribió contra el tercero de buena fe.

**b) La Ley N° 30201**

Modificó el artículo 594 del CPC simplificando los procesos. Las diferencias entre el proceso de desalojo del CPC y el de la Ley N° 30201, son las siguientes:

- Norma especial es aplicable solo en los pactos de alquiler inmobiliario con allanamiento a venidero.
- La norma especial, procede la conclusión de contrato y resolución por incumplimiento de pago. En la norma especial el juez competente es el del lugar del inmueble, mientras en la norma general no existe esa restricción.
- La falta de previsión en la norma especial, se entiende que el juez competente es el de paz letrado o civil, según la cuantía de la renta mensual.
- En la norma especial, la demanda de desalojo por allanamiento a futuro, se interpone y luego de la admisión, se traslada la notificación al arrendatario para que alegue la validez contractual o la cancelación del alquiler.
- La norma general prevé la contestación en el plazo de cinco días, al no existir audiencia única, una vez efectuada la contestación, el juez sentenciara, ordenando el lanzamiento en un plazo de quince días hábiles.
- La norma especial no establece trámite alguno de apelación, no obstante, por virtud del principio constitucional de doble instancia,

deberá entenderse que la apelación es posible, pero sin efecto suspensivo.

- La norma especial regular el desalojo, por lo que deberá entenderse que no es posible la acumulación procesal con la pretensión de cobro de renta.

### c) **Decreto Legislativo N° 1177**

Es una norma especial que se aplica a tres modalidades de contrato como son el contrato de arrendamiento de vivienda, alquiler opcional y alquiler financiero inmobiliario. Existen cinco motivos por los cuales se puede interponer el Proceso Único de Ejecución, dichos motivos pueden ser por: vencimiento de contrato, por mutuo acuerdo, por incumplimiento de alquiler, por no cumplir con el pago de otros conceptos complementarios y por darle al inmueble un uso diferente al de vivienda.

La competencia para interponer una demanda por estos casos es el juzgado de paz letrado del lugar del inmueble, la norma general también rige la competencia por el lugar del domicilio del demandado y el lugar del predio. La demanda se interpone indicando la causal de sustento, se acompañará con el formulario de contrato debidamente inscrito en el Registro Arrendamiento de Vivienda, y demás documentos adicionales, y, los requisitos generales de los artículos 424 y 425 del CPC.

Solo se admiten las pruebas que no requieren actuación, por lo que los mismos solo se sujetan a las pruebas documentales. No se prevé audiencia única, por lo que luego que se haya contestado se emite la sentencia en un plazo de tres días, ordenando el desalojo, con lanzamiento, con descerraje, notificándose para ello a la policía y autoridades respectivas para que preste apoyo. Se otorga la alzada de resolución, pero sin efecto suspensivo, notificada a las partes con la

apelación de admitir la misma, concediéndole un plazo de tres días, posterior a ello con o sin sus respuestas el juez civil sentenciara también en un plazo de tres días, no existiendo vista de causa.

Los arrendatarios que se apropian de las partes integrantes del bien o que produzcan daños contra el mismo, son susceptibles de denuncia penal. (p. 339 – 358)

Se evidencia de lo analizado que el proceso de desalojo ha sufrido serias modificaciones, como se han complementado las mismas, en busca de la armonía social, pero conforme se puede apreciar en la realidad de los hechos aún existe casos infinitos de proceso de desalojo y que las normas actuales no han logrado erradicar por completo los problemas de desalojo, tampoco se ha podido eliminar la carga procesal que aqueja al órgano jurisdiccional, ya que pese a que también se ha establecido por ley que primero debe conciliarse y luego entablar un proceso judicial, se evidencia que los conflictos no se solucionan en las audiencias de conciliación extrajudicial, las mismas que solo se llevan a cabo por mérito tramite de admisibilidad.

## 2.3 Definición de Términos Básicos

### **La Posesión**

Ejercicio del derecho real o de aquella voluntad que se tiene sobre el bien. (Lama, 2015, p. 30)

### **Posesión mediata**

Es quien tiene la disposición del bien en forma concreta y establece, y la cual le a sido transferida. (Cuarto P. C. C., 2013, p. 18 – 19)

### **Posesión inmediata**

Es quien posee por sí solo, de forma directa sin mediador alguno. (Cuarto P. C. C., 2013, p. 18 – 19)

### **Posesión legítima**

Cuando se cumple con todos los requisitos de la ley. (Cuarto P. C. C., 2013, p. 18 – 19)

### **Posesión ilegítima**

Será ilegítima cuando deja de existir legalidad. (Cuarto P. C. C., 2013, p. 18 – 19)

### **Posesión precaria**

Posee el bien sin tener título alguno para disfrutar del derecho de poseer, se le otorgo el título de servidor y se niega a devolver la posesión. (Gonzales, 2013, págs. 23-24).

### **El Desalojo**

Es un proceso especial, donde solo pueden tramitarse la devolución del bien por aquel obligado a devolverlo. (Wong, 2015, p. 156 – 157)

## 2.4 Formulación de Hipótesis

### 2.4.1 Hipótesis General

La escritura pública tiene validez probatoria relativa en el proceso de desalojo, por cuanto, en este proceso se evalúa prioritariamente los títulos posesorios de las partes procesales antes que los de propiedad en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017.

#### 2.4.2 Hipótesis específicas.

El título de propiedad otorgada en una Escritura Pública no es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo, por cuanto la valoración es de la posesión en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

El titular registral no puede imponer su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

En un proceso de desalojo, no se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública, por cuanto dicha discusión está reservada para otra vía procesal.

## **Capítulo III**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1 Diseño Metodológico**

Contiene una delineación no empírica, se aborda el problema de la validez de la Escritura Pública en los procesos de desalojo.

##### **3.1.1 Tipo**

De nivel analítico, correlacional; en este caso se trata de establecer, si una escritura, constituye una prueba de oposición en un proceso de desalojo en la vía civil y si el resultado protege al propietario o al poseedor.

##### **3.1.2 Enfoque**

Es cualitativo y a su vez cuantitativo, por lo que es complejo; se estudiará la realidad, las normas positivas vigentes, jurisprudencia y por otro se analizará el acopio y estudio de las referencias estadísticas, los mismos que serán procesados para lograr la aprobación de la suposición.

#### **3.2 Población y Muestra**

##### **3.2.1 Población**

Se conforma:

- Personas

Lo conforman: asistentes de función notarial, jueces, abogados y estudiantes.

### 3.2.2 Muestra

Conforme se tiene nuestra muestra población está conformada por 62 personas, al igual que la muestra, no existiendo la necesidad de emplear una muestra de cálculo.

### 3.3 Operacionalización de Variables e Indicadores

| VARIABLE   | DEFINICIÓN  | DIMENSIONES                       | INDICADORES  | ÍNDICE | INSTRUMENTO  |
|--|---|-----------------------------------|--|--------|--|
| <b>V<sub>1</sub><br/>Validez de la Escritura Pública</b>                           | La Constitución reconoce el derecho de propiedad como derecho fundamental y humano, siendo que dicho derecho está contenido en una Escritura Pública, instrumento protocolar que se encuentra establecido en la Ley del Notariado | Norma supranacional               | Artículo 17° de la Declaración Universal sobre los Derechos Humanos. | Ítem   | Cuestionario para medir la validez probatoria de la escritura pública en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Huaura – Año 2017.<br><br>Autor:<br>Bach. Juan de Dios, Elvira Julissa 2019. |
|  |   | Norma constitucional              | Art. 2°, inc. 16. Derecho a la propiedad                             | Ítem   |  |
|  |   | Derecho de propiedad.             | Art.70 Constitución derecha a la inviolabilidad de la propiedad.     | Ítem   |  |
|  |   |                                   | Derecho fundamental  |        |  |
|  |   |                                   | Derecho Humano.  |        |  |
|  |   | Otorgamiento de Escritura Pública | Título de propiedad  | Ítem   |  |
| Instrumento Público reconocido por el Decreto legislativo 1049 (ley del Notariado) |   |                                   |  |        |  |
| Certificación de fecha cierta  |   |                                   |  |        |  |
| <b>V<sub>2</sub><br/>Proceso de Desalojo</b>                                       | Acción que restituye el bien a favor de quien tenga un título contra aquel que no acredite título.  | Norma positiva                    | Artículo 911° C. C.  | Ítem   |  |
|  |   | Aplicación                        | Artículo 585 del C. P. C.  | Ítem   |  |
|  |   |                                   | Artículo 586 del C. P. C.  |        |  |

### 3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### 3.4.1 Técnicas a emplear

- Análisis Documental
- Jurisprudencias
- Encuestas

#### 3.4.2 Descripción de los instrumentos

- a) Encuestas: se ha elaborado un formulario de preguntas, todas relacionadas a nuestras variables de trabajo.
- b) Análisis documental: doctrina, expedientes judiciales y jurisprudencia.
- c) Internet: su uso es con la intención de recabar pesquisas recientes y comparar la doctrina con la actualidad problemática.

### 3.5 Técnicas para el procesamiento de la información

La técnica usada es el método del tanteo, utilizado cuando las muestras sencillas y nada complejas, teniendo en cuenta que la información se obtiene de un número reducido de personas.

## Capítulo IV

### RESULTADOS

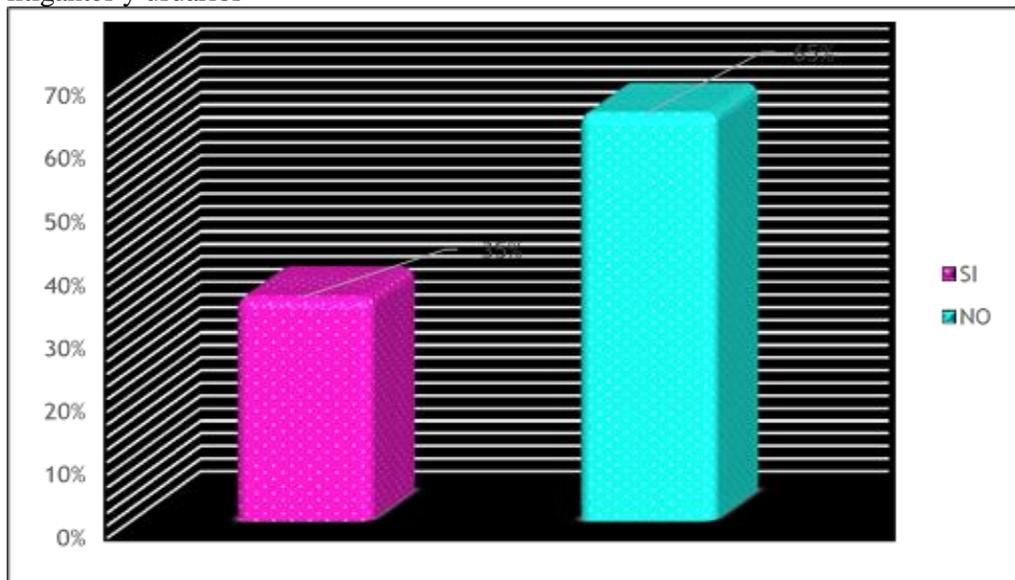
#### 4.1 Análisis descriptivo

Tabla 1.

*¿Sabe usted, que según el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos la propiedad es un derecho humano?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 22         | 35%        |
| No    | 40         | 65%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Cuestionario aplicado a los asistentes en función notarial, jueces, abogados litigantes y usuarios



**Figura 1:** Distribución porcentual respecto a si el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos la propiedad es un derecho humano

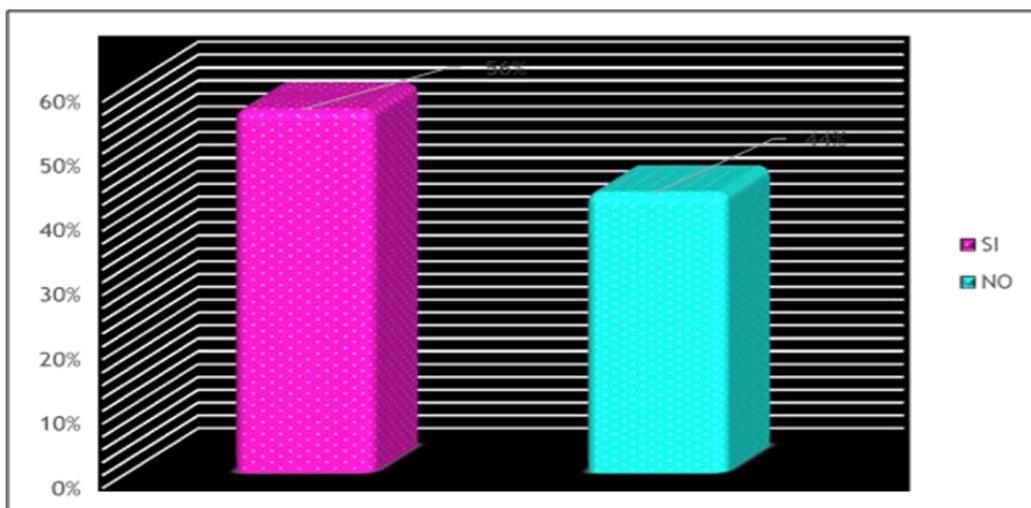
De la tabla y figura 1, se evidencia que un 65% está de acuerdo con la interrogante y un 35% está en desacuerdo.

Tabla 2.

*¿Sabe usted, que la Constitución Política del Estado es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 35         | 56%        |
| No    | 27         | 44%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 2:** Distribución porcentual respecto a si la Constitución Política del Estado es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad

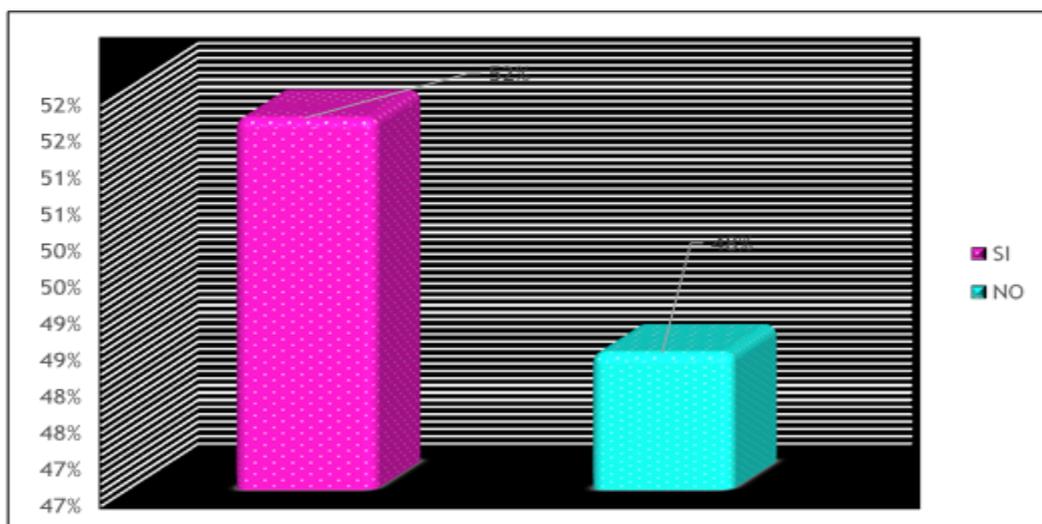
De la tabla y figura 2, se evidencia que un 56% está de acuerdo con la interrogante y un 44 % está en desacuerdo.

Tabla 3.

*¿Conoce usted que la Escritura Pública como instrumento público se encuentra en la ley del Notariado Artículo 50° (Dec. Leg. 1049)?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 32         | 52%        |
| No    | 30         | 48%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 3:** Distribución porcentual respecto a si la Escritura Pública como instrumento público se encuentra en la ley del Notariado Artículo 50° (Dec. Leg. 1049)

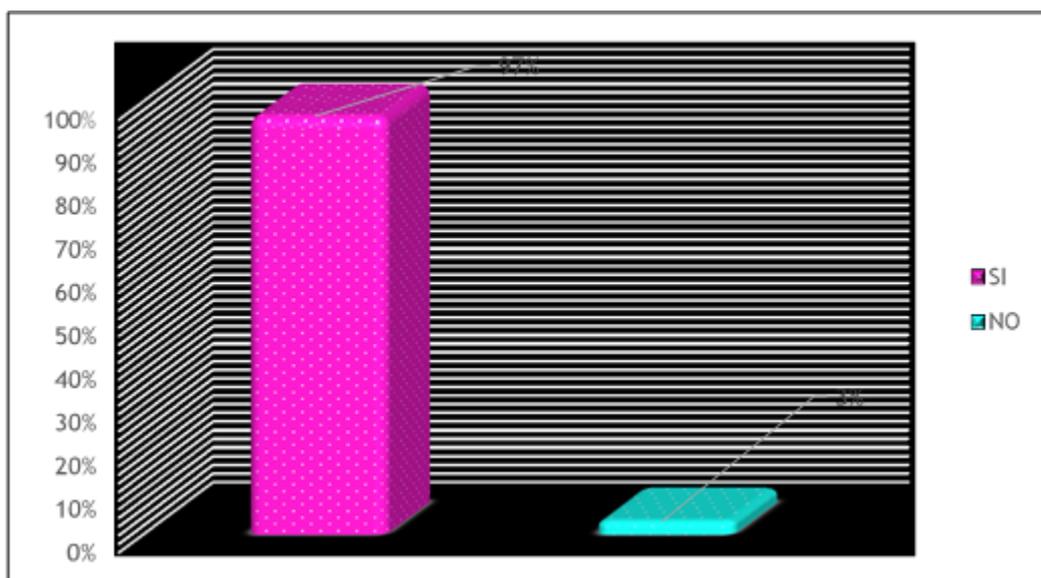
De la tabla y figura 3, evidencia que un 52% está de acuerdo con la interrogante y un 48% está en desacuerdo

Tabla 4.

*¿Considera que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 60         | 97%        |
| No    | 02         | 03%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 4:** Distribución porcentual respecto a si los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin

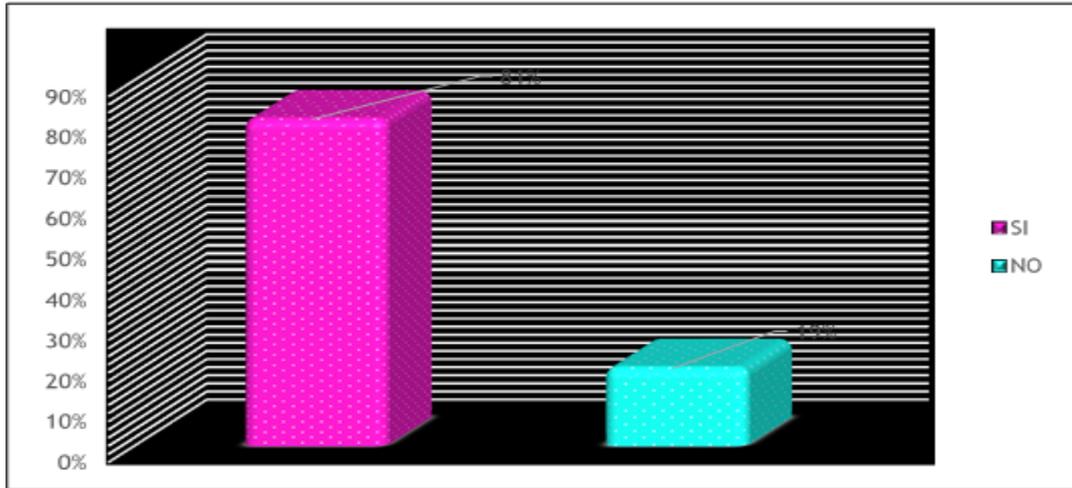
De la tabla y figura 4, se evidencia que un 97% está de acuerdo con la interrogante y un 03% está en desacuerdo.

Tabla 5.

*¿Considera que, entre una escritura pública y un certificado de posesión, el primero tiene mayor valor probatorio que el segundo en un proceso de desalojo?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 50         | 81%        |
| No    | 12         | 19%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 5:** Distribución porcentual respecto a si entre una escritura pública y un certificado de posesión, el primero tiene mayor valor probatorio que el segundo en un proceso de desalojo

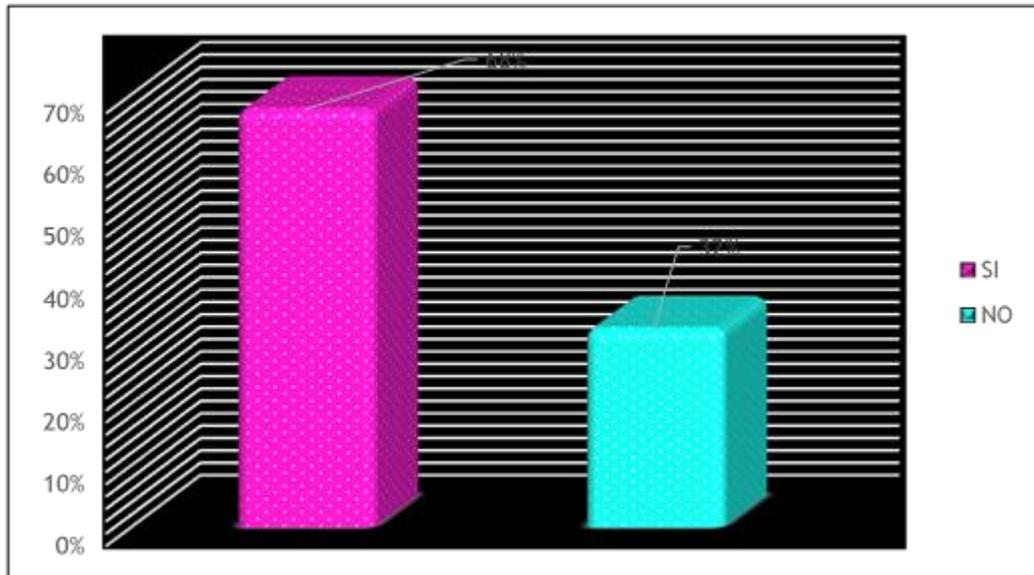
De la tabla y figura 5, considera que un 81% está de acuerdo con la interrogante y un 19% está en desacuerdo.

Tabla 6.

*¿Considera que la fecha cierta contenida en una Escritura Pública tiene mayor incidencia a favor del legítimo propietario?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 42         | 68%        |
| No    | 20         | 32%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 6:** Distribución porcentual respecto a si la fecha cierta contenida en una Escritura Pública tiene mayor incidencia a favor del legítimo propietario

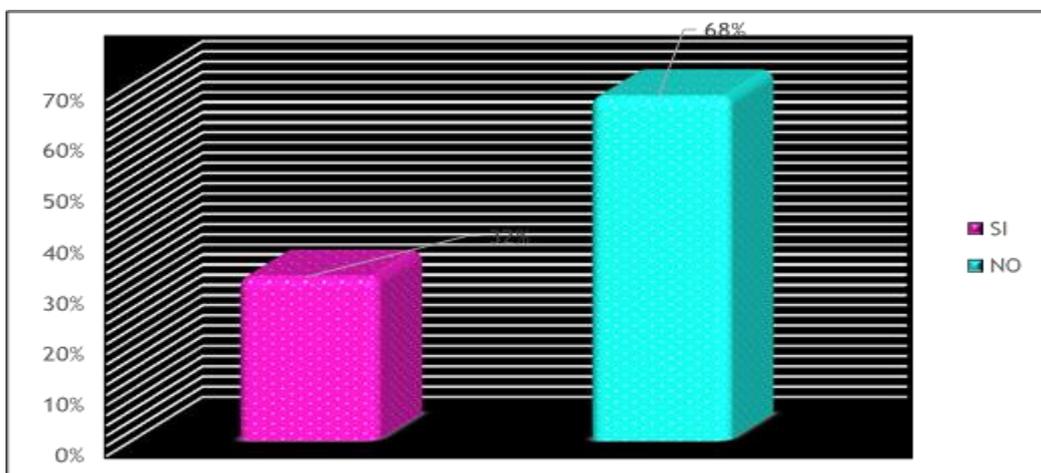
De la tabla y figura 6, evidencia que un 68% está de acuerdo con la interrogante y un 32% está en desacuerdo.

Tabla 7.

*¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 20         | 32%        |
| No    | 42         | 68%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 7:** Distribución porcentual respecto a si el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad

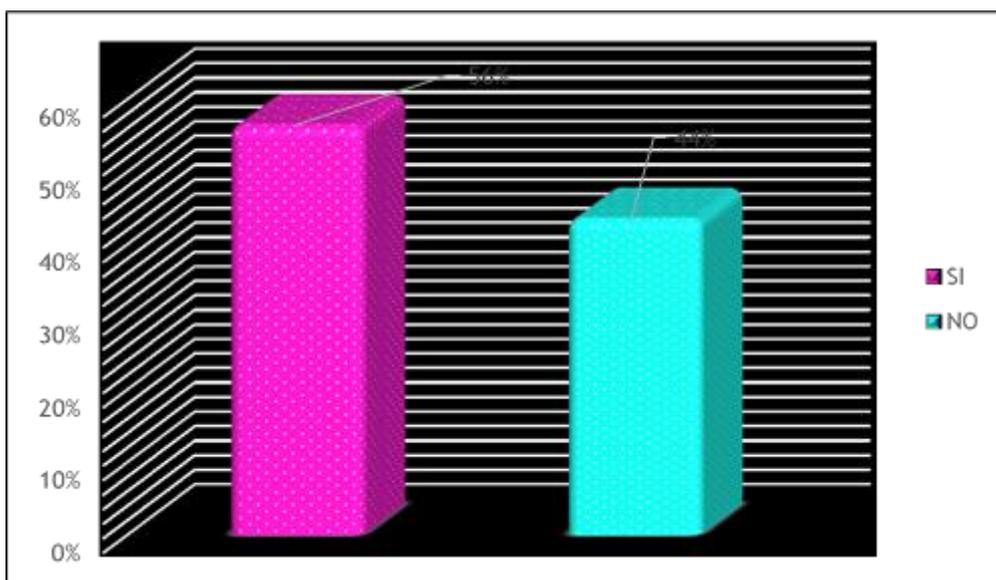
De la tabla y figura 7, se evidencia que un 68% está de acuerdo con la interrogante y el otro 32% está en desacuerdo.

Tabla 8.

*¿Considera que la ESCRITURA PÚBLICA, como instrumento público otorgado por un notario es oponible en un proceso de desalojo?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 35         | 56%        |
| No    | 27         | 44%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 8:** Distribución porcentual respecto a si la ESCRITURA PÚBLICA, como instrumento público otorgado por un notario es oponible en un proceso de desalojo

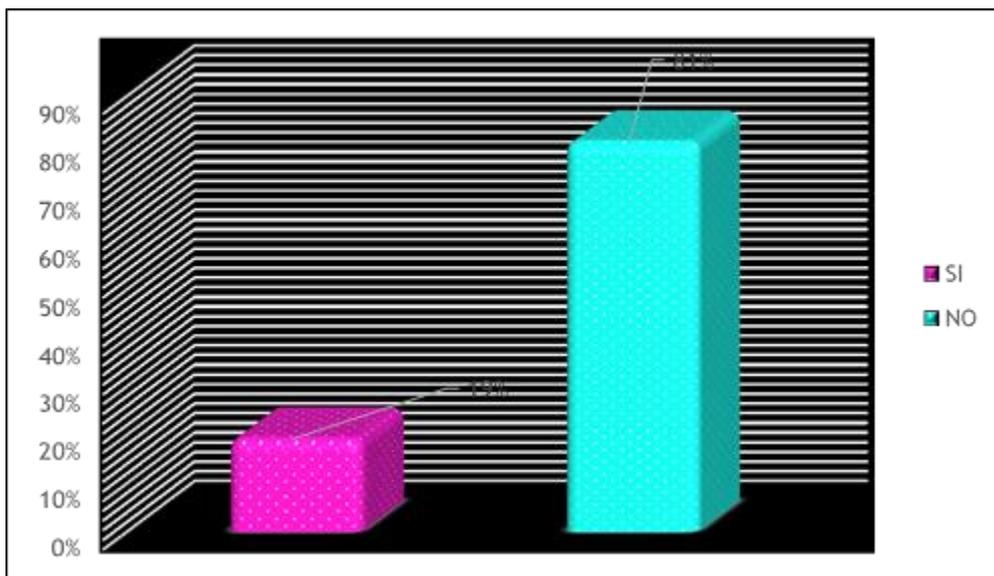
De la tabla y figura 8, se evidencia que un 56% está de acuerdo con la interrogante y un 44% está en desacuerdo.

Tabla 9.

*¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 12         | 19%        |
| No    | 50         | 81%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 9:** Distribución porcentual respecto a si los procesos de desalojo no deben discutirse el mejor derecho de propiedad

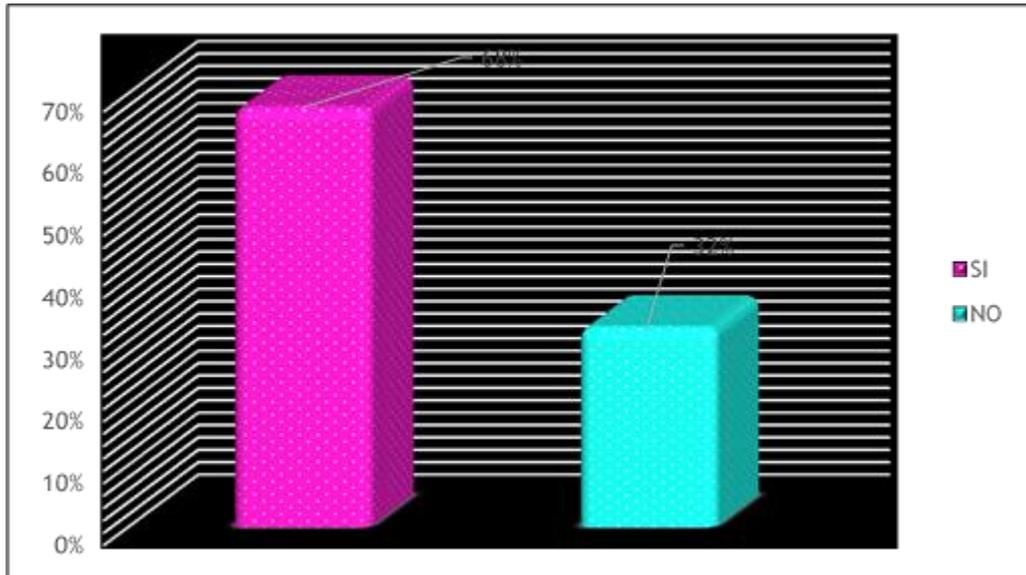
De la tabla y figura 9, considera que un 81% está de acuerdo con la interrogante y un 19% está en desacuerdo.

Tabla 10.

*¿Considera que en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 42         | 68%        |
| No    | 20         | 32%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 10:** Distribución porcentual respecto a si en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos

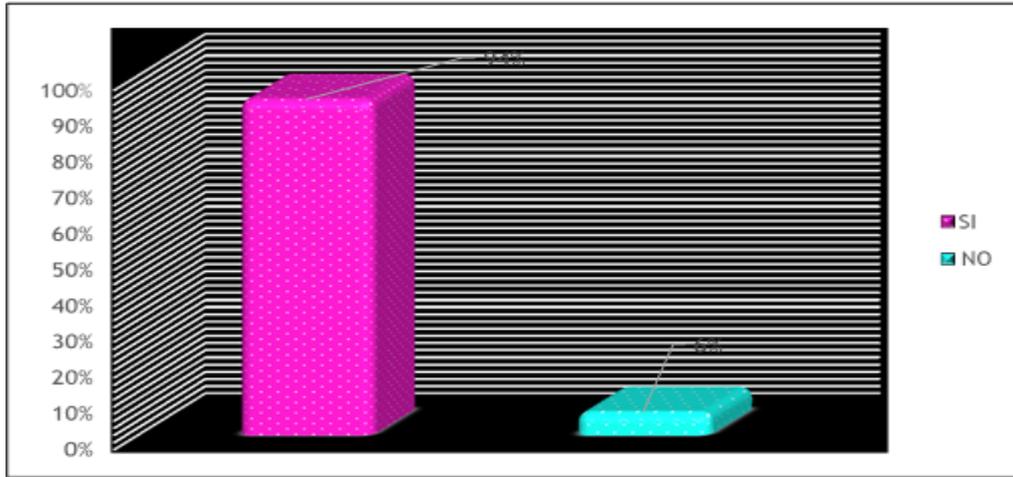
De la tabla y figura 10, considera que un 68% está de acuerdo con la interrogante y un 32% está en desacuerdo.

Tabla 11.

*¿Considera que en caso de que el demandado presenta un título de propiedad falsificado, debe procederse a su desalojo?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 58         | 94%        |
| No    | 04         | 06%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 11:** Distribución porcentual respecto a si en caso de que el demandado presenta un título de propiedad falsificado, debe procederse a su desalojo

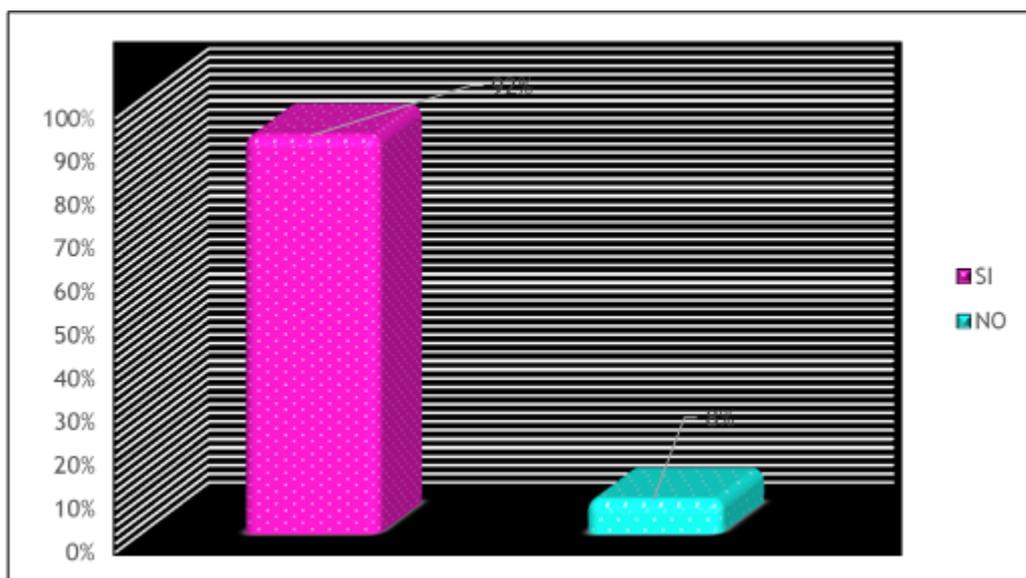
De la tabla y figura 11, se evidencia que un 94% está de acuerdo con la interrogante y un 06% está en desacuerdo.

Tabla 12.

*¿Considera usted que existe varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 57         | 92%        |
| No    | 05         | 08%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 12:** Distribución porcentual respecto a si existe varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil

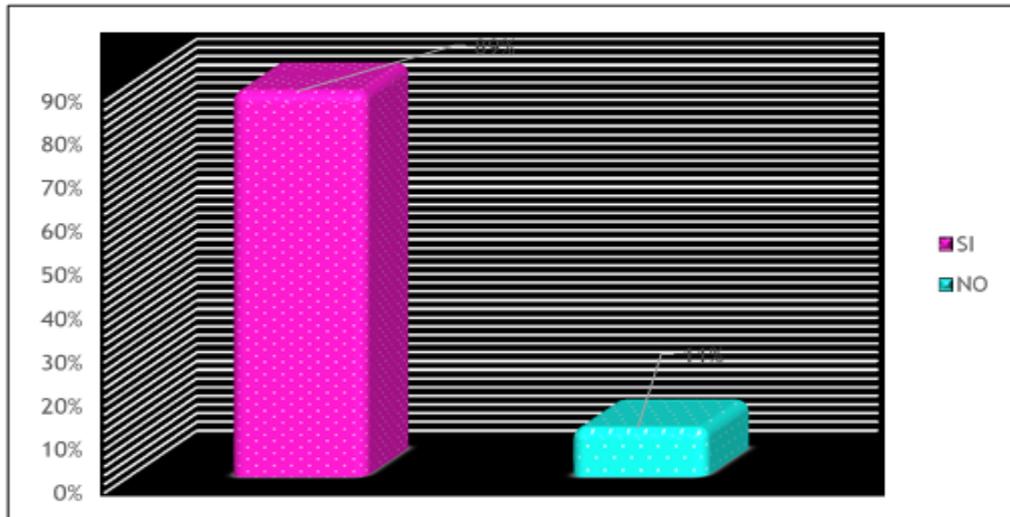
De la tabla y figura 12, considera que un 92% está de acuerdo con la interrogante y un 08% está en desacuerdo.

Tabla 13.

*¿De acuerdo a su conocimiento, que los posesionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario, debe requerirle la entrega del bien que posee?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 55         | 89%        |
| No    | 07         | 11%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 13:** Distribución porcentual respecto a si los poseionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario, debe requerirle la entrega del bien que posee

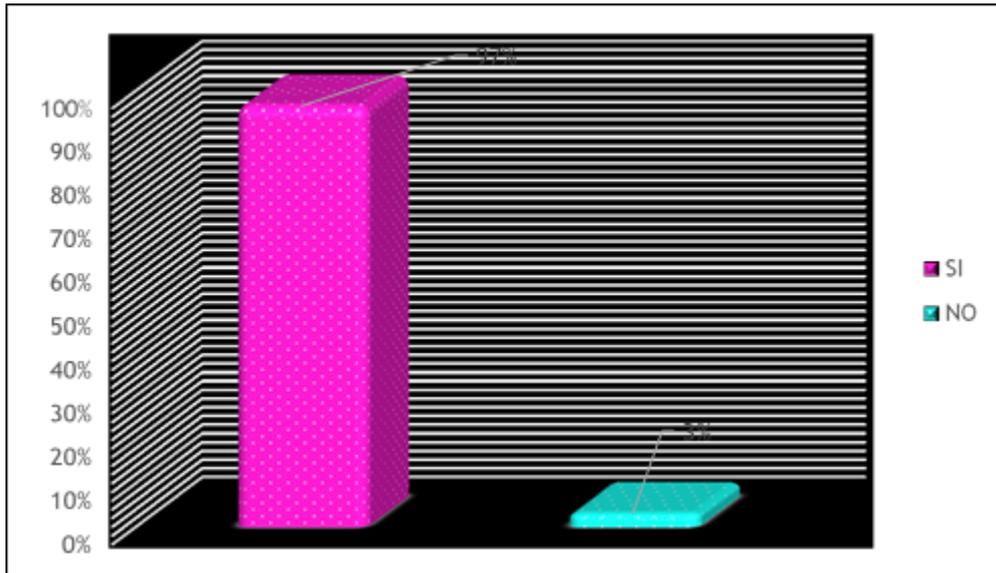
De la tabla y figura 13, evidencia que un 89% está de acuerdo con la interrogante y un 11% está en desacuerdo.

**Tabla 14.**

*¿Considera que el IV Pleno Casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es?*

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 60         | 97%        |
| No    | 02         | 03%        |
| Total | 62         | 100%       |

Fuente: Ídem



**Figura 14:** Distribución porcentual respecto a si el IV Pleno Casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es

De la tabla y figura 14, evidencia que un 97% está de acuerdo con la interrogante y 03% está en desacuerdo.

## 4.2 Contrastación de hipótesis

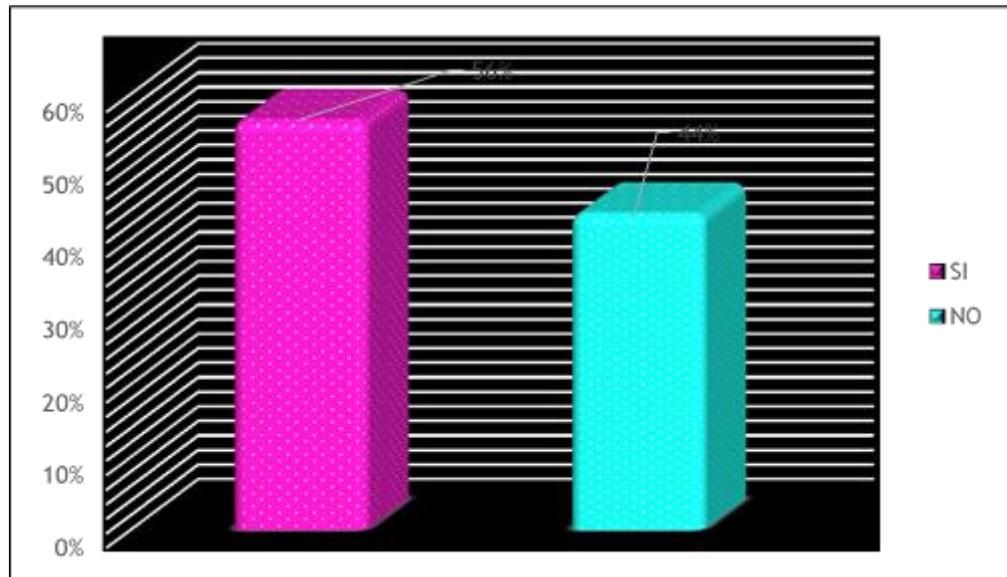
### 4.2.1 Hipótesis General

$H_a$  : La escritura pública tiene validez probatoria relativa en el proceso de desalojo, por cuanto, en este proceso se evalúa prioritariamente los títulos posesorios de las partes procesales antes que los de propiedad en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017.

$H_o$  : La escritura pública no tiene validez probatoria en el proceso de desalojo, por cuanto, en este proceso se evalúa prioritariamente los títulos posesorios de las partes procesales antes que los de propiedad en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017.

Entonces, apreciada la correlación, se sostiene que la fórmula de dicha adecuación es de una **magnitud muy buena**, según el cuadro y figura de la pregunta 8.

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 35         | 56%        |
| No    | 27         | 44%        |
| Total | 62         | 100%       |



### Conclusión:

Existen razones suficientes que nos permite establecer que se admite la hipótesis alternativa desechando la hipótesis nula; por consiguiente, existe la convicción estadísticamente de que hay una relación entre las variables: **validez relativa de la escritura pública y el proceso de desalojo.**

#### 4.2.2 Hipótesis Especifica 1

$H_a$  : El título de propiedad otorgada en una Escritura Pública no es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo, por cuanto la valoración es de la posesión en la Corte Superior de Huaura en el año

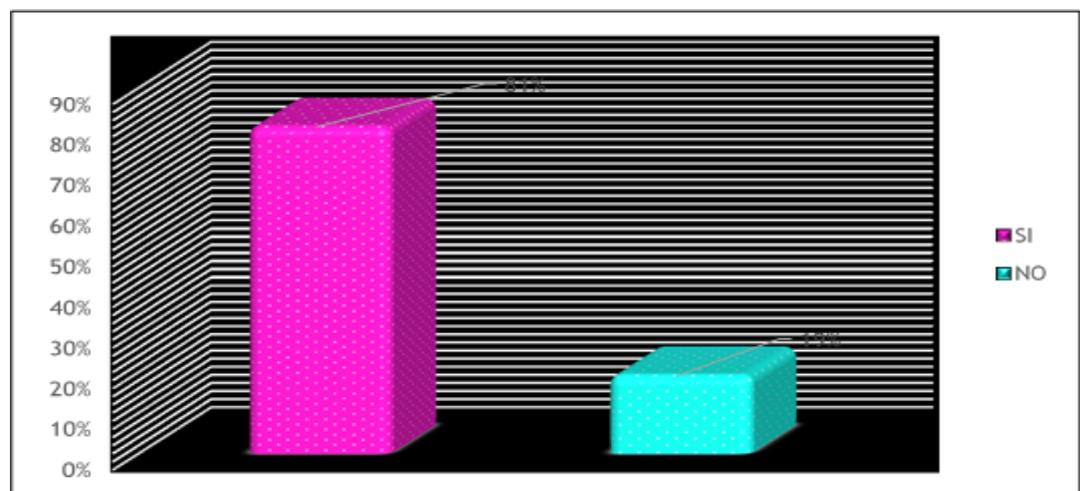
2017.

H<sub>0</sub> : El título de propiedad otorgada en una Escritura Pública es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo, por cuanto la valoración es de la posesión en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

Entonces, apreciada la correlación, se sostiene que la fórmula de dicha adecuación es de una **magnitud buena**, según el cuadro y figura de la pregunta

5.

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 50         | 81%        |
| No    | 12         | 19%        |
| Total | 62         | 100%       |



### Conclusión:

Existen razones suficientes que nos permite establecer que se admite la hipótesis alternativa desechando la hipótesis nula; por consiguiente, existe la convicción estadísticamente de que hay una relación entre las variables:

**Escritura Pública y certificado de posesión.**

### 4.2.3 Hipótesis Especifica 2

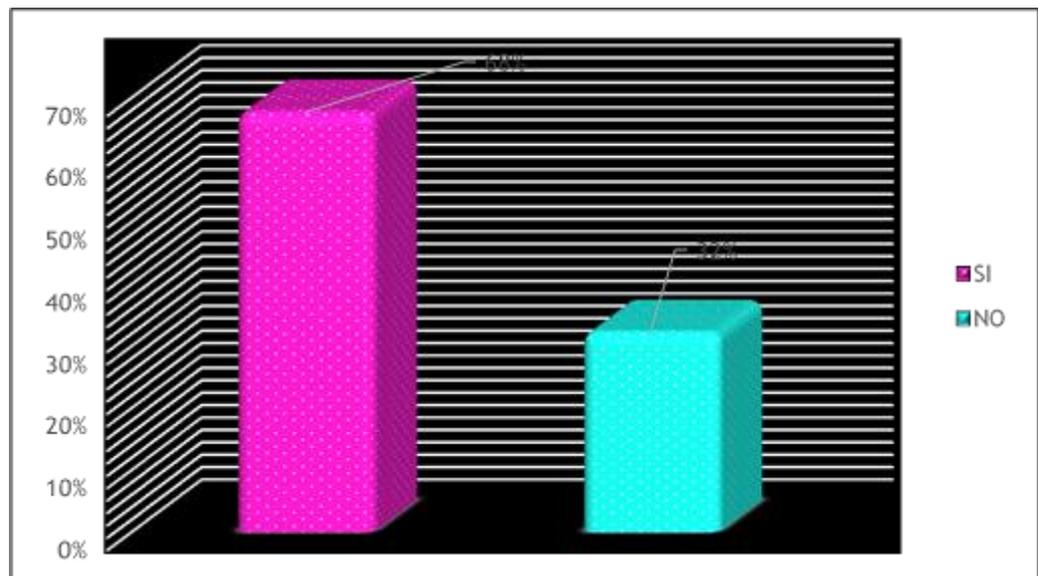
$H_a$  : El titular registral no puede imponer su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

$H_o$  : El titular registral puede imponer su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

Entonces, apreciada la correlación, se sostiene que la fórmula de dicha adecuación es de una **magnitud buena**, según el cuadro y figura de la pregunta

10.

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 42         | 68%        |
| No    | 20         | 32%        |
| Total | 62         | 100%       |



#### Conclusión:

Existen razones suficientes que nos permite establecer que se admite la hipótesis alternativa desechando la hipótesis nula; por consiguiente, existe la

convicción estadística de que hay una relación entre las variables: **título de propiedad y título posesorio.**

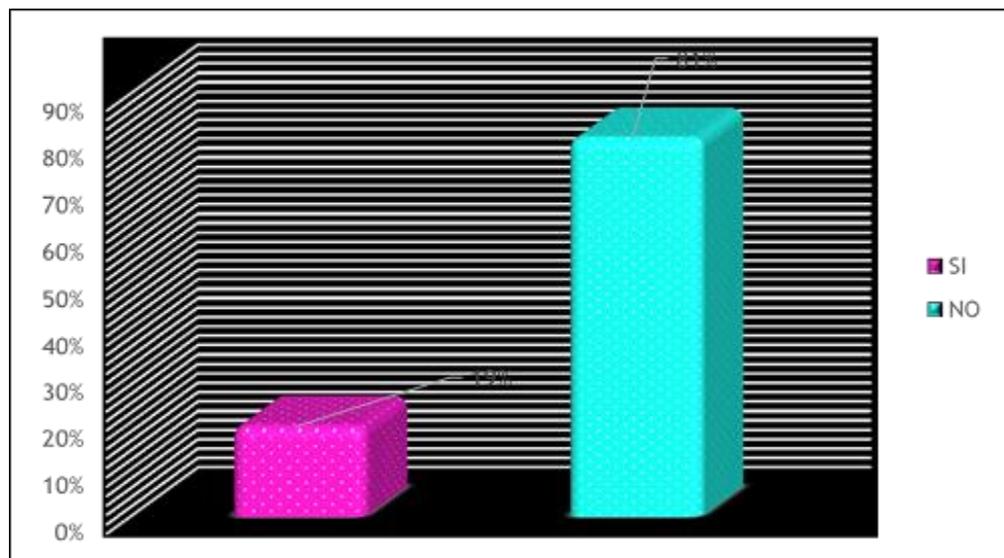
#### 4.2.4 Hipótesis Específica 3

$H_a$  : En un proceso de desalojo, no se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública, por cuanto dicha discusión está reservada para otra vía procesal.

$H_o$  : En un proceso de desalojo, se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública, por cuanto dicha discusión está reservada para otra vía procesal.

Entonces, apreciada la correlación, se sostiene que la fórmula de dicha adecuación es de una **magnitud buena**, según el cuadro y figura de la pregunta 9.

|       | Frecuencia | Porcentaje |
|-------|------------|------------|
| Si    | 12         | 19%        |
| No    | 50         | 81%        |
| Total | 62         | 100%       |



#### Conclusión:

Existen razones suficientes que nos permite establecer que se admite la hipótesis alternativa desechando la hipótesis nula; por consiguiente, existe la

convicción estadísticamente de que hay una relación entre las variables: **mejor derecho de propiedad y proceso de desalojo.**

## Capítulo V

### DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1 Discusión

La observación de la realidad confrontado con los datos estadísticos, permite alcanzar ciertas particularidades, indicando que los entrevistados, un 56% considera a la ESCRITURA PÚBLICA, como instrumento público otorgado por un notario es oponible en un proceso de desalojo, es decir nuestra hipótesis afirma que el valor es relativo, de tal suerte que se acepta nuestra hipótesis principal.

Así como también se evidencia que un 81% está de acuerdo que, entre una escritura pública y un certificado de posesión, el primero tiene mayor valor probatorio que el segundo en un proceso de desalojo y un 19% está en desacuerdo que, entre una escritura pública y un certificado de posesión, el primero no tiene mayor valor probatorio que el segundo en un proceso de desalojo, es decir, un certificado de posesión puede ser expedido por cualquier autoridad, y este documento en su mayoría no goza de fecha cierta, por lo que igualmente se prueba nuestra primera hipótesis específica.

De otro lado, se discute que si el propietario ofrece como medio probatorio un título de propiedad contra otro que detenta el demandado en un proceso de desalojo, cuando menos se debería confrontar los títulos, esto se desprende el alto porcentaje, es decir un 68% considera que, en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos y un 32% considera que, en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos no debe confrontarse los títulos.

Por último, se recopiló datos referente a la discusión del mejor derecho de propiedad en el desahucio hay un alto porcentaje, esto es un 81% considera que, en los procesos de desalojo debe discutirse el mejor derecho de propiedad y un 19% considera que, en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad, aunque ya la Corte Suprema se ha pronunciado en sentido contrario, de otro lado, en caso que haya un título falso si el aquo o aquen puede ordenar el desalojo pronunciándose sobre la falsedad documentaria.

## 5.2 Conclusiones

**Primero:** La escritura pública tiene validez probatoria relativa en el proceso de desalojo, por cuanto, se evalúa prioritariamente los títulos posesorios de las partes procesales antes que los de propiedad en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017.

**Segundo:** El título de propiedad otorgada en una Escritura Pública no es oponible contra un certificado posesionario en el proceso de desahucio, por cuanto la valoración es de la posesión en la Corte de Huaura en el año 2017.

**Tercero:** El titular registral no puede imponer su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte de Huaura en el año 2017.

**Cuarto:** En el desalojo, no se delibera el mejor derecho de dominio de un predio en el que el demandante tiene escritura pública, por cuanto dicha discusión está reservada para otra vía procesal.

## 5.3 Recomendaciones

**Primero:** La Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la

propiedad, por lo que los jueces son los llamados proteger este derecho que se encuentra en el artículo 70º del cuerpo normativo precitado.

**Segundo:** Los jueces deben ser exhaustivos al revisar la documentación ofrecida tanto por el demandante como por la otra parte a fin de resolver conforme a ley, especialmente en los procesos de desalojo.

**Tercero:** Siendo que la escritura pública tiene un valor relativo, los jueces deben procurar merituar cuando haya la necesidad de hacerlo, pues si bien es cierto en un desahucio privilegia la posesión, pero importa también la propiedad como un derecho que subordina al de posesión.

## Capítulo VI

### FUENTES DE INFORMACIÓN

#### 6.1 Fuentes Bibliográficas

Gonzales, G. (2013). *Derecho Reales*. Lima Cercado, Lima, Perú: Legales Ediciones E.I.R.L.

Gonzales, G. (2017). *La propiedad y sus instrumentos de defensa* (I ed.). Breña, Lima, Perú: Pacífico Editores S.A.C.

Polanco, C. E. (2016). *Arrendamiento y desalojo: (doctrina, jurisprudencia y casuística)*. Arequipa, Arequipa, Perú: Cromeo Editores.

Ramirez, E. M. (2004). *Tratado de los Derechos Reales - Teoría General de los Derechos Reales. Bienes - Posesión* (Segunda ed., Vol. Tomo I). Lima, Lima, Perú: RHODAS.

Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales* (Cuarta ed., Vol. I). Lima, Lima, Perú: San Marcos E.I.R.L.

#### 6.2 Fuentes Hemerográficas

Balarezo, E. J. (2015). La Defensa Posesoria. En J. E. Sánchez Pozo, *Defensa de la Posesión* (págs. 121 - 134). Breña: Instituto Pacífico S.A.C.

Lama, H. E. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro. En J. E. Pozo, *Defensa de la Posesión* (Primera ed., págs. 25 - 63). Breña, Lima, Perú: Instituto Pacífico S.A.C.

Wong, J. M. (2015). La posesión precaria y el desalojo por precario en el IV Pleno Casatorio. En J. Pozo, *Defensa de la Posesión* (págs. 149- 165). Breña, Lima, Perú: Instituto Pacífico S.A.C.,.

### 6.3 Fuentes Documentales

Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil. (14 de Agosto de 2013). *El Peruano. Jurisprudencia. Separata Especial*, págs. 6968 - 6976.

### 6.4 Fuentes Electrónicas

Azofeifa, G. M., & Bolaños, A. M. (2016). *Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos ckiviles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio*. Obtenido de Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica: [http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/20160524\\_tesis\\_monitorio\\_arrendaticio\\_ultima\\_version\\_146.pdf](http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/20160524_tesis_monitorio_arrendaticio_ultima_version_146.pdf)

Chávez, J. G. (2008). *Proceso de Desalojo por vencimiento de contrato*. Obtenido de Tesis para optar el grado académico de Magíster en Derecho. Universidad Nacional Mayor de San Marcos - Lima - Perú: [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3138/Chavez\\_mj.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3138/Chavez_mj.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

*Código Civil del Perú - Decreto Legislativo N° 295*. (Marzo de 2015). Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Gómez, L. A. (09 de 2008). *La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca*. Obtenido de Tesis previo a conferirsele el grado académico de licenciado en

ciencias jurídicas y sociales y los títulos de abogado y notario. Universidad de San Carlos de Guatemala: [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_7554.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf)

## ANEXOS

### 01. Matriz de Consistencia

| PROBLEMAS   | OBJETIVOS  | HIPÓTESIS  | VARIABLES   | DIMENSIONES  | INDICADORES   | METODOLOGÍA  |
|---|--|--|---|--|---|--|
| <p><b>General</b><br/>¿En qué medida la escritura pública tiene validez probatoria en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017?</p> <p><b>Específicos</b><br/>¿De qué forma el título de propiedad es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017?</p> <p>¿De qué forma el titular registral impone su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017?</p> <p>¿En qué medida en un proceso de desalojo, se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública?</p> | <p><b>General</b><br/>Determinar en qué medida la escritura pública tiene validez probatoria en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017</p> <p><b>Específicos</b><br/>Analizar de qué forma el título de propiedad es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.</p> <p>Determinar de qué forma el titular registral impone su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.</p> <p>Determinar en qué medida en un proceso de desalojo, se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública.</p> | <p><b>General</b><br/>La escritura pública tiene validez probatoria relativa en el proceso de desalojo, por cuanto, en este proceso se evalúa prioritariamente los títulos posesorios de las partes procesales antes que los de propiedad en la Corte Superior de Justicia de Huaura en el año 2017.</p> <p><b>Específica</b><br/>El título de propiedad otorgada en una Escritura Pública no es oponible contra un certificado de posesión en el proceso de desalojo, por cuanto la valoración es de la posesión en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.</p> <p>El titular registral no puede imponer su dominio de propietario contra quien detenta un título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.</p> <p>En un proceso de desalojo, no se puede discutir el mejor derecho de propiedad de un predio en el que el demandante tiene escritura pública, por cuanto dicha discusión está reservada para otra vía procesal.</p> | <p><b>Variable 1</b><br/>Validez de la Escritura Pública</p> <p><b>Variable 2</b><br/>Proceso de Desalojo</p> | <p>Norma supranacional, norma fundamental internacional para todos los Estados.</p> <p>Norma constitucional, norma de mayor jerarquía</p> <p>Derecho de propiedad</p> <p>Otorgamiento de Escritura Pública</p> <p>Norma positiva</p> <p>Aplicación</p> | <p>Artículo 17° de la Declaración Universal sobre los Derechos Humanos.</p> <p>Art. 2°, inc. 16. Derecho a la propiedad</p> <p>Art. 70 Constitución Política del Estado derecho a la inviolabilidad de la propiedad.</p> <p>Derecho fundamental</p> <p>Derecho Humano</p> <p>Título de propiedad</p> <p>Instrumento Público reconocido por el Decreto legislativo 1049 (ley del Notariado)</p> <p>Certificación de fecha cierta</p> <p>Artículo 911° Código Civil</p> <p>Artículo 585 del Código Procesal Civil</p> <p>Artículo 586 del Código Procesal Civil</p> | <p><b>Tipo e Investigación:</b></p> <p><b>Diseño Metodológico</b><br/>Es no experimental, de corte trasversal.</p> <p><b>Tipo:</b><br/>Aplicada – analítico</p> <p><b>Enfoque:</b><br/>Es compuesto, cualitativo y cuantitativo.</p> <p><b>Población y Muestra</b></p> <p><b>Población</b><br/>- 67 personas<br/>- 03 expedientes</p> <p><b>Técnicas e Instrumentos:</b><br/>Encuesta, análisis de expedientes de desalojo en la vía civil, Corte Superior de Huaura.<br/>Autor: Juan de Dios, 2019.</p> |

## 02. Instrumentos para la toma de datos



### **CUESTIONARIO PARA DESARROLLO TESIS DE INVESTIGACIÓN**

Esta encuesta se realiza en el marco de la Tesis de Investigación para optar el título de Abogado de la UNJFSC. La presente tesis lleva por título: **VALIDEZ PROBATORIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN EL PROCESO DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA – AÑO 2017.**

Por favor, marcar con una (X) lo que crea conveniente.

#### **I. VALIDEZ DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

1. ¿Sabe usted, que según el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos la propiedad es un derecho humano?
  - a) Si
  - b) No
  
2. ¿Sabe usted, que la Constitución Política del Estado es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?
  - a) Si
  - b) No
  
3. ¿Conoce usted que la Escritura Pública como instrumento público se encuentra en la ley del Notariado Artículo 50° (¿Dec Leg? 1049)?
  - a) Si
  - b) No
  
4. ¿Considera que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin?
  - a) Si
  - b) No
  
5. ¿Considera que, entre una escritura pública y un certificado de posesión, el primero tiene mayor valor probatorio que el segundo en un proceso de desalojo?
  - a) Si
  - b) No
  
6. ¿Considera que la fecha cierta contenida en una Escritura Pública tiene mayor incidencia a favor del legítimo propietario?
  - a) Si
  - b) No

7. ¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?
- a) Si
  - b) No
8. ¿Considera que la ESCRITURA PÚBLICA, como instrumento público otorgado por un notario es oponible en un proceso de desalojo?
- a) Si
  - b) No

## II. PROCESO DE DESALOJO

9. ¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad?
- a) No
  - b) Si
10. ¿Considera que en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos?
- a) Sí
  - b) No
11. ¿Considera que en caso de que el demandado presenta un título de propiedad falsificado, debe procederse a su desalojo?
- a) Si
  - b) No
12. ¿Considera usted que existe varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil?
- a) Si
  - b) No
13. ¿De acuerdo a su conocimiento, que los posesionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario, debe requerirle la entrega del bien que posee?
- a) Si
  - b) No
14. ¿Considera que el IV Pleno Casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es?
- a) Sí
  - b) No