

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Escuela Profesional de Derecho**



**TESIS**

**LA PRÓRROGA PIADOSA VÍA NOTARIAL COMO  
MEDIO PROBATORIO PARA EL INICIO DEL  
DECURSO PRESCRIPTIVO DE LA DEFENSA  
POSESORIA EXTRAJUDICIAL PERUANA**

Para optar	: El título profesional de abogado
Autores	: Bach. Martel Simon Edgar Mateo
	: Bach. Martel Suarez Michael Brayan
Asesor	: Mg. Vivanco Nuñez Pierre Moises
Línea de investigación institucional	: Desarrollo humano y derechos
Área de investigación institucional	: Ciencias sociales
Fecha de inicio y de culminación	: 25-06-2023 a 10-11-2023

HUANCAYO – PERÚ  
2023

**HOJA DE JURADOS REVISORES**

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

MG. SOLORZANO MACETAS ROSA EVELIN

Docente Revisor Titular

MG. RIVERA PAUCARPURA ANGELA MARIA

Docente Revisor Titular 2

ABG. BRAVO CONTRERAS JACOB ELIAS

Docente Revisor Titular 3

ABG. SANTIVAÑEZ CALDERON KATYA LUZ

Docente Revisor Suplente

**DEDICATORIA**

Este presente trabajo lo dedico a mis padres en especial a mi Madre que está en el cielo, gracias a ella por sus concejos sé que hoy goza en la presencia de Dios.

Edgar Mateo.

A mi madre querida Consuelo Graciela, por su apoyo en todo momento y ayudarme a cumplir uno de mis objetivos profesionales.

Michael Brayan.

**AGRADECIMIENTO**

A nuestra alma mater la Universidad Peruana Los Andes, por brindarnos a catedráticos con gran trayectoria y capacidad de formar profesionales de calidad a nivel nacional.

A nuestro asesor Mg. Vivanco Nuñez Pierre Moises quien desde un inicio apporto de manera positiva en el desarrollo de nuestro informe final de investigación.

Los Autores.

## CONSTANCIA DE SIMILITUD

N ° 00181-FDCP -2024

La Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones, hace constar mediante la presente, que la **Tesis** Titulada:

**LA PRÓRROGA PIADOSA VÍA NOTARIAL COMO MEDIO PROBATORIO PARA EL INICIO DEL DECURSO PRESCRIPTIVO DE LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL PERUANA**

Con la siguiente información:

Con Autor(es) : **BACH. MARTEL SIMON EDGAR MATEO  
BACH. MARTEL SUAREZ MICHAEL BRAYAN**

Facultad : **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Escuela Profesional : **DERECHO**

Asesor(a) : **MG. VIVANCO NUÑEZ PIERRE MOISES**

9Fue analizado con fecha **14/05/2024** con **165** pág.; en el Software de Prevención de Plagio (Turnitin); y con la siguiente configuración:

**Excluye Bibliografía.**

**X**

**Excluye Citas.**

**X**

**Excluye Cadenas hasta 20 palabras.**

**X**

Otro criterio (especificar)

El documento presenta un porcentaje de similitud de **13%**.

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecidos en el artículo N°15 del Reglamento de Uso de Software de Prevención de Plagio Versión 2.0. Se declara, que el trabajo de investigación: ***Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.***

Observaciones:

En señal de conformidad y verificación se firma y sella la presente constancia.

Huancayo, 14 de mayo de 2024.



**MTRA. LIZET DORIELA MANTARI MINCAMI  
JEFE**

Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones

## CONTENIDO

HOJA DE JURADOS REVISORES .....	ii
DEDICATORIA .....	iii
AGRADECIMIENTO .....	iv
CONSTANCIA DE SIMILITUD .....	v
RESUMEN.....	xii
ABSTRACT .....	xiii
INTRODUCCIÓN .....	xiv
<b>CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA .....</b>	<b>18</b>
1.1. Descripción de la realidad problemática .....	18
1.2. Delimitación del problema .....	23
1.2.1. Delimitación espacial.....	23
1.2.2. Delimitación temporal. ....	23
1.2.3. Delimitación conceptual. ....	23
1.3. Formulación del problema.....	24
1.3.1. Problema general. ....	24
1.3.2. Problemas específicos.....	24
1.4. Justificación de la investigación.....	24
1.4.1. Justificación social.....	24
1.4.2. Justificación teórica. ....	25
1.4.3. Justificación metodológica. ....	26
1.5. Objetivos de la investigación.....	26
1.5.1. Objetivo general.....	26
1.5.2. Objetivos específicos .....	26
1.6. Hipótesis de la investigación .....	26
1.6.1. Hipótesis general.....	26
1.6.2. Hipótesis específicas.....	26
1.6.3. Operacionalización de categorías. ....	27
1.7. Propósito de la investigación.....	28
1.8. Importancia de la investigación.....	28
1.9. Limitaciones de la investigación .....	29

<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b> .....	30
2.1. Antecedentes de investigación .....	30
2.1.1. Nacionales.....	30
2.1.2. Internacionales.....	37
2.2. Bases teóricas de la investigación. ....	44
2.2.1. La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio.....	44
2.2.1.1. <i>La vía notarial</i> .....	44
2.2.1.1.1 <i>Antecedentes históricos</i> . ....	44
2.2.1.1.2. <i>Concepto e importancia</i> . ....	45
2.2.1.1.3. <i>Naturaleza jurídica</i> .....	46
2.2.1.1.4. <i>La incidencia del decreto legislativo N°1049 en las funciones notariales</i> .....	47
2.2.1.1.5. <i>La intervención del notario en los asuntos no contenciosos establecidos en la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos</i> .....	48
A. <i>La vía notarial y sus relaciones jurídicas</i> . ....	49
A.1. <i>Asuntos no contenciosos de competencia notarial</i> .....	49
A.2. <i>Bienes jurídicos vinculados a la función notarial</i> . ....	49
A.3. <i>Fe pública en el notariado peruano</i> . ....	50
A.3.1. <i>Dación de fe</i> .....	51
B. <i>Derechos relacionados a la vía notarial</i> . ....	52
B.1. <i>La seguridad jurídica de la vía notarial</i> .....	52
2.2.1.2. <i>La prueba</i> .....	53
2.2.1.2.1. <i>Definición</i> . ....	53
2.2.1.2.2. <i>Origen</i> .....	54
2.2.1.2.3. <i>La prueba como un derecho</i> . ....	55
2.2.1.2.5. <i>La veracidad probatoria</i> .....	57
A. <i>La concepción de la verdad</i> .....	57
B. <i>La importancia de la verdad en el Derecho</i> .....	60
2.2.1.2.6. <i>El objeto de la prueba</i> . ....	62
2.2.1.3. <i>La prórroga piadosa</i> . ....	64
2.2.3.1.1. <i>Definición</i> . ....	64

2.2.1.3.2. Características. ....	66
2.2.1.3.3. La prórroga piadosa y su relación con el derecho notarial. .	67
A. La prórroga piadosa notarial como medio probatorio. ....	67
B. Situaciones en las que se puede hacer efecto la prórroga piadosa notarial como medio probatorio. ....	68
B.1. Por ubicación del predio. ....	68
B.2. Por costos elevados del alquiler. ....	69
B.3. Por necesidad de un familiar. ....	70
B.4. Por enfermedad del inquilino. ....	70
2.2.1.3.4. La prórroga piadosa notarial relacionado con la defensa posesoria extrajudicial en el Código Civil peruano. ....	71
2.2.2. Inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial. 73	
2.2.2.1. La posesión. ....	73
2.2.1.1.1 Contexto histórico. ....	73
2.2.1.1.2. Generalidades. ....	75
2.2.1.2.3. Definición. ....	75
2.2.1.2.4 Naturaleza jurídica. ....	76
A. Teoría objetiva. ....	76
B. Teoría subjetiva. ....	77
2.2.1.2.5. Variedades de la posesión. ....	77
A. Legítima. ....	77
B. Ilegítima. ....	77
B.1. Ilegítima (buena fe). ....	78
B.2. Ilegítima (mala fe). ....	78
D. Mediata. ....	78
E. Inmediata. ....	79
F. Precaria. ....	80
F.1. Supuesto (Sin título de propiedad) ....	81
F. 2. Supuesto (Título fenecido) ....	81
G. Interdictos. ....	81
2.2.1.2.6. ¿Posesión por ejercicio hecho o derecho? ....	82
2.2.1.2.7. Generalidades sobre los requisitos para la posesión. ....	83

2.2.1.2.8. Requisitos para la posesión.....	85
A. La posesión por constancia.....	85
B. La posesión en base a tiempo.....	85
2.2.2.2. Contratos de arrendamiento y sus cláusulas.....	87
2.2.2.2.1. Los contratos de arrendamiento.....	87
2.2.2.2.2. Cláusulas de ventaja para un desalojo exitoso.....	89
A. Desalojo judicial.....	89
B. Desalojo express Ley 30201.....	90
C. Desalojo Decreto Legislativo 1177.....	91
D. Desalojo notarial Ley 30933.....	92
2.2.2.3. Defensa posesoria judicial en base al articulado 921 del Código Civil.....	93
2.2.2.4. Defensa posesoria extrajudicial. Propiamente del articulado 920 del Código Civil.....	94
2.2.2.4.1. Defensa posesoria.....	95
2.2.2.4.2. Tipología de la defensa.....	95
A. La defensa judicial.....	95
B. La defensa extrajudicial.....	96
C. Defensa posesoria extrajudicial legítima.....	98
D. Defensa posesoria extrajudicial ilegítima.....	100
E. Finalidad.....	101
2.2.2.4.3. Procedimiento.....	101
2.2.2.4.4. Titulares para la defensa posesoria extrajudicial.....	104
A. De propietario a poseedor.....	104
B. De poseedor a poseedor.....	104
2.2.2.4.5. El tiempo prescriptorio.....	106
A. Prescripción.....	106
B. El tiempo de la defensa posesoria.....	106
C. Artimañas o excusas para hacer prescribir el tiempo.....	107
2.3. Marco Conceptual.....	109
<b>CAPÍTULO III: METODOLOGÍA.....</b>	<b>113</b>
3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica.....	113

3.2. Metodología.....	115
3.3. Diseño metodológico.....	116
3.3.1. Trayectoria metodológica. ....	116
3.3.2. Escenario de estudio. ....	117
3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos.....	117
3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	118
3.3.4.1. <i>Técnicas de recolección de datos</i> .....	118
3.3.4.2. <i>Instrumentos de recolección de datos</i> . ....	118
3.3.5. Tratamiento de la información.....	118
3.3.6. Rigor científico .....	120
3.3.7. Consideraciones éticas.....	121
<b>CAPÍTULO IV: RESULTADOS</b> .....	122
4.1. Descripción de los resultados .....	122
4.1.1. Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno.....	122
4.1.2. Análisis descriptivo de resultados del objetivo dos. ....	128
4.2. Contrastación de las hipótesis .....	130
4.2.1. Contrastación de la hipótesis uno. ....	130
4.2.2. Contrastación de la hipótesis dos.....	136
4.2.4. Contrastación de la hipótesis general.....	140
4.3. Discusión de los resultados .....	140
4.4. Propuesta de mejora .....	144
CONCLUSIONES .....	146
RECOMENDACIONES .....	147
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	149
ANEXOS .....	157
Anexo 1: Matriz de consistencia .....	158
Anexo 2: Matriz de operacionalización de categorías.....	159
Anexo 3: Matriz de la operacionalización del instrumento.....	160
Anexo 4: Instrumento de recolección de datos.....	160
Anexo 5: Validación de expertos del instrumento .....	163
Anexo 6: Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos .....	163

Anexo 7: Documento de aceptación por parte de la entidad donde recolectará los datos .....	163
Anexo 8: Consentimiento o asentimiento informado de las personas encuestadas o entrevistadas .....	163
Anexo 9: Constancia de que se aplicó el instrumento de recolección de datos .....	163
Anexo 10: Evidencias fotográficas.....	163
Anexo 11: Declaración de autoría .....	164

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como **pregunta general** de investigación fue: ¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana?, su **objetivo general** fue analizar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana, y su **hipótesis general** fue: La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana; de allí que, la, por tal motivo, es que nuestra investigación guarda un **método de investigación** de enfoque cualitativo, utilizando la postura epistemológica del iuspositivismo, un tipo propositivo, con un diseño observacional, por tal motivo, es que la investigación por su naturaleza expuesta, utilizó la técnica del análisis documental y ser procesados mediante la argumentación jurídica a través de los instrumentos de recolección de datos como la ficha textual y de resumen que se obtengan de cada texto con información relevante. El **resultado** más importante fue que: la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana. La **conclusión** más relevante fue que: Se determinó que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario, ya que, la prórroga desarrollada vía notarial hace posible otorgar mayor seguridad jurídica en beneficio del propietario. Finalmente, la **recomendación** fue: Modificar los artículos 920° y 1678° del Código Civil peruano.

*Palabras clave:* Prorroga, defensa posesoria, seguridad jurídica, propietario, decurso prescriptorio.

## ABSTRACT

The general research question of this investigation was: How does the pious extension via notarial means as a means of proof influence the beginning of the prescriptive course of the Peruvian extrajudicial possession defense? Its general objective was to analyze the way in which the pious extension notarial means as a means of proof influences the beginning of the prescriptive course of the Peruvian extrajudicial possession defense, and its general hypothesis was: The pious extension through notarial means as a means of proof positively influences the beginning of the prescriptive course of the Peruvian extrajudicial possession defense; Hence, for this reason, our research uses a qualitative approach research method, using the epistemological stance of legal positivism, a propositional type, with an observational design, for this reason, it is that the research by its nature exposed, used the technique of documentary analysis and processed through legal argumentation through data collection instruments such as the textual and summary file obtained from each text with relevant information. The most important result was that: the pious extension via notarial means as a means of proof positively influences the beginning of the prescriptive course of the Peruvian extrajudicial possession defense. The most relevant conclusion was that: It was determined that the pious extension via notarial means as a means of proof positively influences the start of the prescriptive course of the Peruvian extrajudicial possession defense by the owner, since the extension developed via notarial makes it possible to grant greater legal security for the benefit of the owner. Finally, the recommendation was: Modify articles 920° and 1678° of the Peruvian Civil Code.

**Keywords:** *Extension, possession defense, legal certainty, owner, prescriptive course.*

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis lleva como **título**: “ La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana.”, cuyo **propósito** fue la de modificar los artículos 920° y 1678° del Código Civil peruano, en razón de que debe de existir un medio probatorio para que ambos apartados normativos puedan ser debidamente aplicados en las situaciones concernientes a dichos artículos, **a fin de** que no sea erradamente utilizado por personas que tienen la intención de apropiarse de un bien que no es suyo.

Asimismo, se utilizó la **metodología paradigmática** de la investigación propositiva, la cual sirvió para la interpretación de la legislación civil peruana sobre los artículos 920° y 1678°, de igual forma, los textos doctrinarios acerca de la prórroga piadosa utilizada en la vía notarial, con la finalidad de analizar sus estructuras normativas, para luego aplicar la hermenéutica jurídica con el cual se analizó los textos legales como el Código Civil, la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, el Decreto Legislativo 1107, entre otros para así poder conocer los alcances de diversos conceptos jurídicos y juicios jurídicos sometidos a un contraste con el mismo ordenamiento jurídico, finalmente, se utilizó la argumentación jurídica para poder llegar a teorizar unidades comprendidas como temáticas, es decir, aquellas categorías y subcategorías puestas en análisis en la presente investigación.

Para lograr comprender el propósito de la investigación, se sistematizo la investigación en cuatro capítulos.

En el **capítulo primero** el cual lleva por título Determinación del problema, se encarga de desarrollar la descripción del problema, la delimitación, los objetivos, las hipótesis, la justificación, el propósito, la importancia y finalmente las limitaciones de la presente tesis.

Así, el problema general fue: ¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana?, luego el objetivo general fue: Analizar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial

peruana, mientras que la hipótesis fue: La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana.

De igual manera, en el **capítulo segundo** titulado Marco teórico se desarrolló lo concerniente a los antecedentes de la investigación, por lo que, se logró recopilar información relacionada a nuestro tema de investigación lo cual nos muestra un panorama general sobre el statu de nuestra investigación. Asimismo, se ha observado en el marco teórico el desarrollo de las bases teóricas acerca de las categorías consignadas en la presente investigación: Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio e inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial.

En el **capítulo tercero** denominado Metodología, se justifica la forma en como se ha desarrollado el trabajo de tesis, teniendo en cuenta como fundamento principal el enfoque de investigación y la postura epistemológica jurídica aplicada en la presente investigación, con ello la postura del iuspositivismo, para luego poder sustentar la metodología paradigmática, con la que, se utilizó el tipo propositivo, esto quiere decir que, se analizó estructuralmente las normas jurídicas correspondientes para luego poder describir el escenario del estudio, quedando así en evidencia los sujetos a analizar, el rigor científico que tendrá como norte la presente investigación para que, finalmente, la técnica del análisis documental utilizada en esta investigación sirva para revisar los documentos y revisar fichas relacionadas al tema de investigación.

En el **cuarto capítulo** que lleva por título Resultados se logró sistematizar los datos obtenidos y a su vez se ordenó el contenido clave, es decir, los puntos controversiales relacionados al tema de investigación, para así, poder iniciar la teorización de conceptos. Los resultados más destacados fueron:

- En esa medida, la prórroga piadosa para los fines del presente trabajo de investigación debe de ser realizado mediante un documento, el cual debe de ser constituido mediante la vía notarial, documento en el cual las partes involucradas cuenten con la obligación de poder emitir el consentimiento del acto se habrían decidido en realizar, dicho consentimiento puede ser representado mediante la firma de dichos sujetos en el acuerdo o documento

en cuestión, esto con el propósito de que se otorgue la respectiva seguridad jurídica a las pretensiones de ambas partes, así pues, para poder conseguir lo antes mencionado es necesario que dicho documento sea legalizado en instancias notariales para que pueda otorgar un respaldo legal al consentimiento de las partes, pero sobre todo, sirva como medio probatorio de la parte que podría ser considerada como la afectada en caso se podría llegar a incumplir dicho acuerdo prescrito en el documento antes referenciado.

- Es necesario conocer la existencia de la buena o mala fe que tiene el poseedor del bien inmueble, esto ciertamente es algo impredecible, sin embargo con la ayuda del otorgamiento de la prórroga piadosa se conocerá las verdaderas intenciones de este mismo, por ende, es importante tener un haz bajo la manga, como un medio de prevención, el cual se emplea de forma rápida, ya que, la prórroga piadosa es un documento legalizado notarialmente que nos ayudará a estipular el tiempo otorgado al poseedor para que este pueda retirarse del bien, por supuesto después de haber escuchado las causas de demora por la que el inquilino no puede retirarse del bien inmueble, es así que, la prórroga servirá como un mecanismo de ayuda ante el término contractual del alquiler inmobiliario, por lo que, dicho mecanismo evitará la vulneración de los derechos con los que goza el propietario.
- El poseedor y propietario difieren en cuanto a pretensiones sobre el bien inmueble, debido a que, el poseedor carece de titularidad como tal, por ello, el poseedor será considerado como aquel que carece de titularidad, pero ejerce autoridad sobre el inmueble, por tal razón, tendrá la posibilidad de reclamar la defensa a su posesión en alquiler. Cabe mencionar, que el propietario también cuenta con el mismo derecho, sin embargo, el poseedor al alquilar el bien inmueble contará con el permiso del titular para poder gozar y disfrutar del inmueble, este último accionar se considerará como la ausencia de participación como titular de la propiedad.
- Jurídicamente la posesión se comprende a base de dos teorías la primera es objetiva, la cual, busca comprender las acciones de respaldo por parte de la

norma jurídica, como también, se basa en que se mantenga un vínculo económico entre poseedor y la propiedad, reconociendo dos componentes: el corpus que es la materialización del vínculo entre propiedad y sujeto; y el elemento animus in abstracto que es la voluntad de la posesión; asimismo tendremos la segunda teoría que es la subjetiva, comprende aquel acontecimiento de ser poseedor del bien, hace referencia a la acción que tendrá el sujeto sobre el bien, y sobre todo, la forma en la que desarrolla criterios corpus y animus in abstracto, ya que, dependerá mucho de la conducta presentada y sobre todo la forma ideológica del individuo valorando la intención que tiene para con el bien inmueble.

Asimismo, con dicha información se contrasta cada hipótesis específica como la general, para luego discutir los resultados y generar una propuesta de mejora.

Finalmente, la tesis culmina con las **conclusiones y recomendaciones** a las que ha arribado la investigación.

Es deseo de los tesisistas, por el trabajo vertido, que la tesis pueda servir con fines académicos y de aplicación inmediata, para que nuestros legisladores puedan regularizar una situación que no se halla acorde a la lógica requerida.

Los autores.

## **CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

Dentro de la sociedad y en vista a la propia naturaleza del ser humano es posible que se manifiesten problemas intersubjetivos entre sujetos y en correspondencia a las pretensiones e intenciones con las que podrían contar los mismos, sean estas buenas o malas, así pues, teniendo en cuenta ello, el Estado se encarga de prever formas, herramientas o mecanismos jurídicos que permitan en la medida de lo posible evitar la comisión de actos que puedan contravenir los intereses de los ciudadanos, sin embargo, aun con dicha pretensión adoptada por el Estado no ha sido posible evitar en gran medida que se sigan concretando actos en contra de los fines adoptados por el ordenamiento jurídico para una convivencia social pacífica, empero he ahí donde comienzan a surgir vías alternas de solución de conflictos distintas a las de naturaleza litigiosa, tal como la vía notarial o la vía conciliatoria extrajudicial.

En esa misma línea, alguno de los problemas o conflictos intersubjetivos más recurrentes llegan a ser manifestado a raíz de los contratos de arrendamiento, debido a que, al cúlmen de la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario lo debido o idóneo sería que el arrendatario pueda restituir el bien que se dio en arrendamiento al arrendador, ya que, sin importar el motivo, el plazo para el ejercicio de dicho acto jurídico habría llegado a fenecer, sin embargo, ello no siempre es lo que ocurre en la realidad, en tanto que, en ciertas ocasiones el arrendatario se niega a poder dejar la ejercer la posesión en el bien que fue arrendado.

Por ende, a raíz de la posibilidad de que dichas situaciones puedan llegar a ser materializadas dentro de la sociedad es que el Estado prevé mecanismos jurídicos para que la persona que cuente con un derecho preferente pueda ejercer una debida defensa para con el mismo sin tener que recurrir a la vía judicial necesariamente, no obstante, dichos mecanismos jurídicos no son conocidos por todas las personas, ello conlleva a que sea la vía judicial sea la encargada de poner fin a dicho conflicto de intereses, ello conllevando a un transcurso de tiempo innecesario en el que la persona perjudicada no pueda disponer de dicho bien aun contando con toda la legitimidad para hacerlo, situación que debe de ser mejorada.

Así pues, teniendo en cuenta lo antes mencionado cabe la posibilidad de que existan personas que pretendan beneficiarse de sus posibles conocimientos jurídicos y de las prescripciones estipulados dentro del ordenamiento jurídico nacional, ello con el propósito de poder beneficiarse de un sin fin de situaciones o supuestos jurídicos prescritos en el mismo, por ende, en el presente trabajo de investigación se abordará una de dichas situaciones, la cual se relaciona con la defensa posesoria extrajudicial y la posible restricción de la misma mediante el posible empleo malintencionado de una prórroga piadosa en el contrato de arrendamiento que fuere celebrado entre el arrendador y el arrendatario.

**Por lo cual, el diagnóstico del problema (o el problema en sí)** se basa en que al darse una prórroga piadosa por parte del arrendador (propietario) invita a que el arrendatario pueda tener días adicionales para que este pueda retirarse del bien inmueble, es preciso mencionar que el propietario otorga esta prórroga piadosa como consecuencia de comprender la situación en la que pueda encontrarse el arrendatario bajo esta circunstancia es la buena fe que tendrá el arrendador (propietario) para otorgar un tiempo extra al arrendatario (inquilino) esto será concebido como la prórroga piadosa, sin embargo, este acto solo es de palabras, lo cual, genera la posibilidad de que el arrendatario una vez cumplida la prórroga piadosa no quiera retirarse del bien inmueble y el propietario se encuentre en una situación donde no pueda ejercer la defensa posesoria extrajudicial prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano, debido a que, el plazo a ejercer ya se habría terminado, por lo tanto, se estaría frente a una situación donde no exista una buena seguridad jurídica, ya que, cabe la posibilidad de que se vulnere la buena fe que tiene el propietario a un inicio poniendo en riesgo la titularidad y posesión que tiene el propietario sobre el bien inmueble.

Si bien es cierto que, a raíz de la celebración de un contrato de arrendamiento se conciben deberes y obligaciones que obran tanto para el arrendador como para el arrendatario, los mismos fenecen con el término del plazo que se estipula dentro del contrato como plazo para el arrendamiento, ello debería de ser lo debido, sin embargo, cabe la posibilidad de que personas malintencionadas que cuenten con ciertos conocimientos legales puedan aprovecharse de lo prescrito en el ordenamiento jurídico para poder incrementar su estadía posesoria dentro del

bien arrendado, por ende, un claro ejemplo de ello puede llegar a ser representado por la solicitud de una prórroga del contrato de arrendamiento al haber finalizado el tiempo del mismo, ello con el propósito de que el arrendador no pueda ejercer los mecanismos jurídicos que confiere el Estado para la defensa de su derecho para con el bien en cuestión, ya que, el ordenamiento jurídico prescribe dentro del artículo 920° del Código Civil peruano la posibilidad del ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial, sin embargo, dicha figura jurídica solamente puede ser ejercida dentro de los quince días siguientes a que se tome en conocimiento de la desposesión, si en caso el arrendador concibe una prórroga piadosa al contrato de arrendamiento después de haber fenecido el mismo y si en caso dicho plazo sea superior a los quince días en los cuales podría ejercer la defensa posesoria extrajudicial, el mismo ya no podrá ejercer dicha figura jurídica, en consecuencia, tendrá que recuperar la posesión de su bien mediante un proceso judicial, proceso que podría tardar en el mejor de los casos un aproximado de 5 meses.

Así pues, **el pronóstico de la investigación (o repercusión negativa)**, llega a ser representado por la posibilidad de la restricción malintencionada del ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial por parte del arrendador para con el bien que se habría dado en arrendamiento, ello a raíz de que, de forma malintencionada y en conocimiento del plazo máximo para el ejercicio de la figura jurídica prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano, el arrendatario podría solicitar al arrendador una prórroga piadosa, ello podría ser justificado por razones presuntamente relacionadas a algún estado de necesidad o vulnerabilidad que podrían generar en el arrendador sentimientos de piedad en relación al estado o condición del arrendatario, ello haciendo posible que el mismo pueda conceder un tiempo extra del ya pactado en el contrato de arrendamiento en favor del arrendatario por razones de humanidad, así pues, si bien es cierto que dicha situación puede ser materializada en algún momento, ello no deslegitima que persona maliciosas puedan servirse de ello y emplear como una excusa la prórroga piadosa como una forma de extender el tiempo de posesión en el bien en cuestión con el propósito de poder restringir la posibilidad del ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial por parte del arrendador, en consecuencia, a raíz de lo antes mencionado y teniendo en cuenta a dichas alturas de la posibilidad de que se hubiera

superado el plazo máximo para el ejercicio dicha figura jurídica, es el proceso judicial el encargado de poner fin a dicho conflicto intersubjetivo de intereses, ello generando una excesiva dilación en el tiempo para la recuperación de la posesión del bien a su legítimo propietario y conllevando a que el arrendatario pueda posesionar el bien muy por encima del tiempo estipulado en el contrato de arrendamiento sin pagar la retribución económica que debería de abonar normalmente al arrendador, por otra parte, el hecho de que el artículo 1678° del Código Civil no hubiera llegado a prever de forma obligatoria que dentro de los contratos de arrendamiento ni tampoco se precise la posibilidad del ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial lo cual, conlleva a incrementar aún más el posible ejercicio a las pretensiones e intereses del arrendador, por ende, existe la necesidad de poder dotar de una mayor seguridad jurídica en beneficio de las partes intervinientes en dicha relación jurídica.

A lo dicho, el control del pronóstico (o solución) que se ha planteado al respecto es que en los casos en los que el arrendador pretenda otorgar una prórroga piadosa al contrato de arrendamiento en beneficio del arrendatario, la misma de forma indispensable tenga que ser realizada con intervención de un proceso notarial, el cual además de conceder mayor seguridad jurídica a ambas partes intervinientes podría avalar el motivo por el cual se otorgó el la prórroga piadosa, además se propone que en dicho documento se detalle el hecho de que al finalizar la prórroga piadosa se reserve el derecho de que, el arrendador pueda ejercer su derecho a la defensa posesoria extrajudicial si en caso el arrendatario pretendiera continuar ejerciendo posesión en el bien aun cuando ya se le hubiere concedido un tiempo prudente a razón de ello y como también el hecho de que vencido el plazo para el ejercicio de dicha figura jurídica se pierda la posibilidad de ejercer la misma, es por ello que, se debe de modificar el artículo 920° del Código Civil peruano, en esa misma línea, es que se propone que en todo contrato de arrendamiento deba de prescribirse la posibilidad del ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, ello mediante la modificatoria del artículo 1678° del Código Civil peruano el cual establece las obligaciones que debe de tener el arrendador al momento de entregar el bien al arrendatario, así pues, como dicho artículo establece las obligaciones de plazo, lugar, estado del bien inmueble y todos sus accesorios,

también debería de consignar el derecho prescrito en el artículo 920° del Código Civil peruano, el cual es el de la defensa posesoria extrajudicial para aquellos que establezcan un acto jurídico derivado de la elaboración de un contrato de arrendamiento.

De igual forma, los investigadores nacionales del tema a desarrollar han sido Huallparimachi (2021), tesis titulada: “ “La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur - 2020”, investigación que presenta como propósito desarrollar lo concerniente a la posibilidad acerca de que los contratos de arrendamiento puedan llegar a generar perjuicios en contra de las partes intervinientes en dicho contrato, por ende, se busca llegar a concebir que, la escritura pública sea constituida con la finalidad de otorgar la seguridad jurídica correspondiente a ambas partes, de la misma forma, Mendoza (2022), en su tesis titulada: “Aplicación del mecanismo de defensa posesoria en la recuperación de la propiedad estatal, municipalidad de Yura, 2022”, investigación que tuvo como propósito mostrar un enfoque acerca de la defensa posesoria extrajudicial como un instrumento mediador sobre los derechos de propiedad, y su propio accionar técnico el cual evitará la usurpación de bienes ajenos evitando generar daños sobre el propietario haciendo respetar los derechos de la propiedad y posesión.

En el marco internacional se cuenta con los investigadores: Nobles (2021), con la tesis titulada: “Los procesos de desalojo en bienes de uso público en Villavicencio y sus consecuencias, vistas desde la normativa jurídica nacional”, investigación que tuvo como propósito analizar la ejecución del desalojo en bienes públicos a través de procedimientos legalmente establecidos y la aplicación de medidas cautelares para los desalojados quienes quedan desprotegidos llegando a establecerse un contexto igualitario cumpliendo con los plazos adicionales (prórrogas) aceptadas entre ambas partes y elevadas a los registros notariales evitando la práctica de ambientes disímiles y mala fe, seguidamente se cuenta con Ruiz (2022) con su trabajo de investigación titulado “Responsabilidad civil del notario público en Colombia, conforme a los avances tecnológicos del derecho notarial telemático”, el cual desarrolla lo concerniente a la importancia y trascendencia del Derecho notarial, debido a que, una mala praxis puede conllevar a atribuir una debida responsabilidad civil.

Los autores antes mencionados no llegaron a investigar lo concerniente al establecimiento de una prórroga notarial para la defensa posesoria extrajudicial, es más, tampoco llegaron a investigar acerca de la posibilidad de establecer una seguridad jurídica y protección a sus derechos dentro del arrendamiento tanto para el arrendador como para el arrendatario.

De esta manera, una vez se ha llegado a entender el contexto de la realidad problemática es posible formular la siguiente pregunta: ¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana?

## **1.2. Delimitación del problema**

### **1.2.1. Delimitación espacial.**

Ahora bien, teniendo presente que el trabajo de investigación cuenta con una naturaleza dogmática, ello conlleva a la necesidad del análisis de instituciones jurídicas como el de la defensa posesoria extrajudicial y la prórroga piadosa, las cuales pertenecen al ordenamiento jurídico nacional, asimismo teniendo en cuenta que se pretende analizar la figura jurídica prescrita en el artículo 920° y el artículo 1678° del Código Civil peruano, ello conlleva a que la delimitación espacial en el presente trabajo de investigación pueda regir en todo el territorio nacional, ello teniendo en cuenta que las figuras jurídicas cuestionadas imperan dentro mismo, por ende, la delimitación espacial no puede ser encasillada en un lugar en concreto del territorio nacional.

### **1.2.2. Delimitación temporal.**

Así pues, en mérito a la delimitación espacial se debe de tener en cuenta que el trabajo de investigación cuenta con una naturaleza iuspositivista, ello a razón de que, se pretendió analizar la figura jurídica prescrita en el artículo 920° y el artículo 1678° del Código Civil peruano, teniendo en cuenta que se planteó la modificatoria de dichos artículos, la delimitación temporal estará condicionada hasta el cumplimiento de dicha modificación, ello en correspondencia a los fundamentos expuestos en el trabajo de investigación y en correspondencia a los fines del mismo.

### **1.2.3. Delimitación conceptual.**

Por lo que sigue, los conceptos desarrollados en el presente trabajo de investigación de forma necesaria en atención a la naturaleza del mismo tendrán que

ser desarrollados y analizados desde una perspectiva dogmática - jurídica positivista, ello en correspondencia a la variable del inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial, ya que, el análisis del mismo de manera necesaria tendrá que estar relacionado con las diversas concepciones doctrinarias relacionadas al mismo, asimismo para con lo prescrito por el ordenamiento jurídico del Estado específicamente en los artículos 920° y 1678° del Código Civil peruano, en ese mismo orden de ideas, la siguiente variable, la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio será desarrollado desde un análisis dogmático en correspondencia a su propia naturaleza.

### **1.3. Formulación del problema**

#### **1.3.1. Problema general.**

- ¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana?

#### **1.3.2. Problemas específicos.**

- ¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario?
- ¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario?

### **1.4. Justificación de la investigación**

#### **1.4.1. Justificación social.**

Así pues, la justificación social del presente trabajo de investigación llega a estar representada por el aporte jurídico en beneficio de la sociedad de brindar una mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes dentro de un contrato de arrendamiento, debido a que, se propone que si en caso el arrendador concediera una prórroga piadosa en beneficio del arrendatario, la misma de forma estricta tenga que ser realizada en la vía notarial, ello con el propósito de que no se restrinja de manera malintencionada la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial prescrito en los artículos 920° y además se propone que de forma indispensable todo contrato de arrendamiento conciba de forma expresa la posibilidad del

ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, lo cual se puede lograr mediante la modificatoria de lo prescrito en el artículo 1678° del Código Civil peruano, ya que, muchas de las personas desconocen de la existencia de mecanismos jurídicos destinados a la defensa de los derechos reales de las personas como es el caso de la figura jurídica antes mencionada, ello conlleva a que aun contando con un derecho preferente para con el bien arrendado y teniendo en cuenta que el arrendatario se niega a abandonar dicho bien se tenga que recurrir de forma necesaria al proceso judicial, el mismo que genera una dilación en el tiempo mayor en beneficio de las posibles malas intenciones del arrendatario al querer beneficiarse con la continuidad de la posesión del bien, dicha situación puede ser mejorada en aras de brindar una mayor seguridad jurídicas a las partes intervinientes mediante la modificatoria de los artículos antes mencionados.

#### **1.4.2. Justificación teórica.**

Por otra parte, en torno a la justificación teórica, el aporte jurídico del presente trabajo de investigación llega a ser representado por el análisis y determinación de **modificar los artículos 920° y 1678° del Código Civil peruano** con el propósito de poder generar mayor seguridad jurídica en beneficio de los sujetos intervinientes en la relación jurídica existente en los contratos de arrendamiento, ello con la finalidad de que si en caso se llegase a otorgar una prórroga piadosa, la misma no sea usada con fines malintencionados de poder restringir el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano, lo cual puede ser logrado al requerir que si en caso se otorgue una prórroga piadosa, la misma de forma indispensable tenga que ser mediante la vía notarial y en reserva del derecho al ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial al cúlmen de dicha prórroga junto con el plazo máximo que la misma estipula para su ejercicio, ello a plena responsabilidad de hacer valer su derecho al sujeto encargado de su ejercicio con el propósito de que aun con el término del contrato de arrendamiento sea por una causal expresa o el vencimiento del plazo del mismo no se siga ejerciendo posesión de forma indebida en el bien en concreto que se habría otorgado en arrendamiento, de la misma forma, para con el artículo 1678° del Código Civil peruano, ya que,

todo contrato de arrendamiento debe de contener la cláusula de defensa posesoria extrajudicial.

#### **1.4.3. Justificación metodológica.**

Ahora bien, en torno a la justificación metodológica que fue empleada en el presente trabajo de investigación llega a estar caracterizada por un estudio dogmático - jurídico, ya que, en concordancia con los fines y propósitos del trabajo de investigación se llegó a analizar la figura jurídica prescrita en el artículo 920° y 1678° del Código Civil peruano, es por ello que, se evidencia la relación del presente trabajo de investigación con la hermenéutica jurídica y la exégesis, ello ante una debida contrastación y análisis de las hipótesis de manera lógica y doctrinaria, razón por la cual, se requiere la modificación.

### **1.5. Objetivos de la investigación**

#### **1.5.1. Objetivo general.**

- Analizar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana.

#### **1.5.2. Objetivos específicos**

- Identificar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario.
- Determinar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario.

### **1.6. Hipótesis de la investigación**

#### **1.6.1. Hipótesis general.**

- La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana.

#### **1.6.2. Hipótesis específicas.**

- La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario.

- La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario.

### 1.6.3. Operacionalización de categorías.

Categorías	Sub - Categorías	Indicadores	Ítems	Escala instrumento
Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio	Ubicación de lugar.	Al ser una investigación cualitativa teórica jurídica de corte propositivo, se prescinde de indicadores, ítems y la escala de los instrumentos de recolección de datos, pues estas categorías solo se utilizan cuando se hace un trabajo de campo.		
	Costos elevados.			
	Necesidad de un familiar.			
	Enfermedad del inquilino.			
Inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial	Por parte del propietario.			
	Por parte del posesionario primario.			

La categoría 1: “Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio” se ha relacionado con los Categoría 2: “Inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial” a fin de hacer surgir las preguntas específicas de la siguiente manera:

- **Primera pregunta específica:** Subcategoría 1 (Ubicación de lugar) de la categoría 1 (Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio) + concepto jurídico 2 (Inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial).
- **Segunda pregunta específica:** Subcategoría 1 (Costos elevados) de la categoría 1 (Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio) + concepto jurídico 2 (Inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial).
- **Tercera pregunta específica:** Subcategoría 1 (Necesidad de un familiar) de la categoría 1 (Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio) +

concepto jurídico 2 (Inicio del recurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial).

- **Cuarta pregunta específica:** Subcategoría 1 (Enfermedad del inquilino) de la categoría 1 (Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio) + concepto jurídico 2 (Inicio del recurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial).

### **1.7. Propósito de la investigación**

Así pues, en el presente trabajo de investigación se pretendió la modificación de los artículos 920° y 1678° del Código Civil peruano con el propósito de poder generar una mayor seguridad jurídica entre las partes intervinientes dentro de un contrato de arrendamiento y las obligaciones que se establecen dentro de dicho acto, ello en correspondencia a la posibilidad de poder evitar que si en caso se conciba una prórroga piadosa que podría ser otorgada en beneficio del arrendatario, la misma no sea empleada de forma malintencionada con la finalidad de restringir la posibilidad del ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial prescrita en el artículo 920° del cuerpo normativo antes mencionado, ello mediante la condicionante de que si existiese la misma sea realizada mediante la vía notarial y en reserva del ejercicio del derecho antes mencionado, en esa misma línea, para con el artículo 1678°, ya que, se debería de incluir en todo contrato de arrendamiento la posibilidad del ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial como requisito para su conformación, ello con el propósito de brindar mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes en el mismo.

### **1.8. Importancia de la investigación**

La importancia del presente trabajo de investigación está relacionada al propósito de poder evitar que se restrinja de manera malintencionada la posibilidad de que el propietario del bien que se habría dado en arrendamiento pueda ejercer una debida defensa posesoria extrajudicial en los casos en los que el arrendatario se niegue a dejar la posesión del bien aun cuando no estuviere facultado para ello, ello a consecuencia de la posibilidad de que el arrendador por razones humanistas le hubiera concedido una prórroga piadosa al arrendatario para que continúe ejerciendo la posesión en el bien por un tiempo determinado, así pues, ante la

inobservancia del plazo máximo que prevé el ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial, lo único que le quedaría de opción si en caso el arrendatario incumple su acuerdo de dejar la posesión del bien aun cuando se le hubiere otorgado una prórroga piadosa sería el acudir a la vía judicial para hacer valer su derecho, en consecuencia, existiría un periodo de tiempo prolongado en el cual aun contando con un derecho preferente para con el arrendatario no podría disponer de la posesión del bien hasta la emisión de una sentencia que pueda poner fin al conflicto de intereses intersubjetivo entre las parte involucradas.

### **1.9. Limitaciones de la investigación**

Como cualquier trabajo de índole investigativo, este trabajo también tuvo limitaciones las cuales estuvieron relacionadas a la recolección de información relacionada a la prórroga piadosa como medio probatorio, puesto que, se cuenta con poco análisis doctrinario existente para con los temas y propósitos del presente trabajo de investigación.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes de investigación**

#### **2.1.1. Nacionales.**

Ahora bien, en el ámbito nacional se cuenta con la tesis titulada: “La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido - contrato de arrendamiento” desarrollada por Castilla (2021), tesis sustentada en la ciudad de Lima para optar el título profesional de abogado por la Universidad César Vallejo, la cual tuvo el propósito de desarrollar lo concerniente a la incidencia del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para con los procesos relacionados al desalojo por ocupación precaria que cuenten con título fenecido, es por ello que, teniendo en cuenta lo antes mencionado se realizó un especial análisis enfocado en desarrollar lo relacionado al derecho de acción y el principio de celeridad procesal, los cuales son considerados como partes fundamentales del desarrollo en los procesos antes mencionados, ya que, a raíz de dicho proceso se vulnera de forma expresa lo concebido por el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. en tanto que, aun teniendo en cuenta la necesidad de que dichos procesos sean realizados con la mayor brevedad posible, en la realidad los mismos tarden un tiempo muy por encima de lo que deberían de tardar en su resolución, ello perjudicando a los derechos de los justiciables, así pues, se relaciona con el presente trabajo de investigación, debido a que, es necesario brindar una mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes de una relación jurídica derivada de la constitución de un acto jurídico derivado de un contrato de arrendamiento, ya que, como bien es sabido el Derecho pretende la protección del derecho a la propiedad, empero ello no deslegitima la posibilidad de que a raíz de las prescripciones estipuladas dentro del ordenamiento jurídico del Estado existan ciertas personas que puedan pretender obtener un beneficio de lo prescrito en el mismo de forma malintencionada, un claro ejemplo de ello es el posible mal empleo de una prórroga piadosa, la cual puede ser empleada para poder evitar el ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial por el vencimiento del plazo de la misma, es por ello que, se debe de realizar la misma mediante la vía notarial para que pueda servir como medio probatorio de lo pretendido por las partes y reservar posterior al vencimiento de la

misma el ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial en los casos debidos, no obstante, la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Se llegó a la conclusión de que se llega a afectar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva en aquellos casos relacionados a los casos de desalojo por precariedad devenida de un título fenecido, en tanto que, se llega a impedir el conocimiento de la causa para con los Jueces de Paz Letrado.
- En los procesos de desalojo por ocupante precario que hubieran sido derivados de un título fenecido, dada la naturaleza del mismo proceso cabe la posibilidad de que los mismos sean sometidos a instancias superiores, ello en correspondencia a la posibilidad de la interposición del recurso de casación, sin embargo, ello conlleva a que el desarrollo del proceso pueda verse entorpecido y pueda desencadenar que el mismo no pueda ser resuelto de forma breve y eficaz.
- Se ha logrado determinar la existencia de una limitación del derecho de acción en relación con los procesos de desalojo por ocupante precario por título fenecido, ello teniendo en cuenta que el derecho de acción no solo llega a estar relacionado al derecho que engloba el acudir a un órgano jurisdiccional, por el contrario, engloba el poder jurídico con el que cuenta todo justiciable con relación a la búsqueda de una tutela efectiva.

De tal forma, a raíz del análisis realizado a la tesis en cuestión podemos determinar que la misma llega a contar con una metodología representada por un enfoque cualitativo, asimismo la presente investigación es considerada como básica con un diseño de investigación interpretativo.

En esa misma línea, se cuenta con el trabajo de investigación en el ámbito nacional que lleva por título: “La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur - 2020” desarrollada por Huallparimachi (2021), tesis sustentada en la ciudad de Lima para optar el título profesional de abogado por la Universidad Autónoma del Perú, la cual tuvo el propósito de desarrollar lo concerniente a la posibilidad de que el incumplimiento de los contratos de arrendamiento llega a generar perjuicios en contra de las partes contratantes, es por ello que, se llega a concebir que la escritura pública sea constituida con la finalidad de poder brindar seguridad jurídica, así pues, se llegó a

evidenciar que en el Estado peruano llega a manifestarse un determinado incumplimiento del contrato de arrendamiento, por lo cual, la restitución del bien inmueble es considerado como una problemática que conlleva a que se generen afectaciones a los intereses económicos del arrendatario, en esa medida, se justifica la necesidad de brindar seguridad jurídica a los sujetos inmersos en dicho proceso, así pues, se relaciona con el presente trabajo de investigación, en tanto que, en un Estado constitucional de Derecho se pretende proteger los derechos fundamentales de las personas, por lo cual, el concebir una mayor seguridad jurídica dentro del sistema de administración de justicia puede llegar a representar dicha pretensión, así pues, se debe de garantizar un debido ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial para con su posible relación con una prórroga extrajudicial, la cual puede ser empleada de forma maliciosa para extender el tiempo de posesión y obligar al titular del bien a recurrir a un proceso ordinario, el mismo cuya duración es demasiado significativa y perjudica los intereses del mismo, no obstante, el trabajo de investigación llega a las siguientes conclusiones:

- Se llegó a evidenciar que la escritura pública se relaciona con el contrato de arrendamiento, debido a que, al momento de iniciar un contrato de arrendamiento se tendrá que de forma necesaria constituir una escritura pública para que de esta forma se pueda brindar mayor seguridad jurídica entre las partes que sean contratantes.
- El implementar la interferencia de las escrituras públicas se genera de forma colateral que el cumplimiento de contratos dentro de la jurisdicción de Lima Sur en el 2020 sea mayor, por ende, se llegó a evidenciar que ante el cumplimiento de lo antes mencionado se llega a generar un mayor cumplimiento de los deberes y derechos.
- Asimismo, se llegó a demostrar que ante un mayor número de escrituras públicas con fechas ciertas será posible que exista un mayor respeto a los derechos fundamentales de las personas, tal como el derecho a la propiedad dentro de la jurisdicción en Lima Sur en el año 2020.

De tal forma, a raíz del análisis realizado a la tesis en cuestión podemos determinar que la misma llega a contar con una metodología representada por un enfoque de investigación cuantitativa, asimismo la investigación antes referenciada

es básica, pura o fundamental de tipo básica pura con un nivel exploratorio, descriptivo, correlacional y explicativo.

Por último, en el ámbito nacional se cuenta con el trabajo de investigación titulado: “Contrato de arrendamiento y los regímenes excepcionales por la pandemia del COVID - 19, Lima Perú 2020-2022” desarrollado por Lima (2023), tesis sustentada en la ciudad de Lima para optar el título profesional de abogado por la Universidad César Vallejo, la cual tuvo el propósito de desarrollar lo concerniente a la importancia y trascendencia de los contratos de arrendamiento en relación a los intereses de las personas y el ejercicio de los derechos de los mismos, aún más en los casos derivados de la pandemia del COVID - 19 en el cual la producción económica se vio limitada a el ejercicio de actos que conlleven a que no se incumplan las medidas preventivas y de restricción adoptadas por la pandemia antes mencionada, razón por la cual, se pretendió evidenciar y dar a conocer la necesidad de brindar mayor seguridad jurídica al desarrollo del mencionado acto jurídico, así pues, se relaciona con el presente trabajo de investigación, en tanto que, se debe de evitar que la prórroga piadosa pueda ser empleada de forma maliciosa con el propósito de poder extender el tiempo de una relación contractual que hubiera fenecido y generar que el titular de un bien no pueda ejercer una defensa posesoria extrajudicial, debido a que, dicha figura jurídica contempla un plazo estricto, por ende, ante el exceso del mismo es necesario el proceso regular para reclamar la una debida defensa posesoria, el cual cuenta con una duración muy amplia y perjudicial los posibles intereses de las partes intervinientes, no obstante, el trabajo de investigación antes referenciado llegó a las siguientes conclusiones:

- Aun teniendo en cuenta la importancia de los contratos de arrendamiento dentro del ordenamiento jurídico nacional y la necesidad del incremento de la seguridad jurídica para las partes intervinientes se demostró que con la pandemia del COVID - 19 conllevó a que se vean afectados los intereses tanto de los arrendadores y los arrendatarios.
- Se identificó la necesidad de contar con una norma legal que pueda contribuir al equilibrio de la seguridad jurídica del arrendatario, asimismo para con la sostenibilidad de los arrendadores, aun cuando se tiene lo prescrito en el artículo 137° de la Constitución Política de 1993.

- A raíz de lo prescrito en el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM se evidenció la afectación en contra de los intereses del arrendatario mediante las consecuencias de la pandemia mundial del COVID - 19 entre los años de 2020 y 2022.

De tal forma, a raíz del análisis realizado a la tesis en cuestión podemos determinar que la misma llega a contar con una metodología representada por un enfoque cualitativo y con un tipo de investigación de tipo básica, asimismo un diseño de investigación relacionada a la teoría fundamental mediante el empleo de la hermenéutica jurídica y la interpretación.

Se presenta como investigación nacional a la tesis denominada: “Aplicación del mecanismo de defensa posesoria en la recuperación de la propiedad estatal, municipalidad de Yura, 2022”, ostentado por Mendoza (2022), sustentada en la ciudad de Arequipa para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil, por la Universidad Católica de Santa María; el trabajo de investigación citado mostro el enfoque de la defensa posesoria extrajudicial como aquel instrumento mediador sobre los derechos de propiedad, y su accionar teórico para evitar la usurpación de bienes ajenos, siendo este instrumento aplicado para repeler el daño sobre el propietario; esta investigación se relaciona con nuestro tema de estudio en tanto que se establece un mecanismo, como es la defensa posesoria extrajudicial para hacer respetar los derechos de propiedad y posesión; así mismo si se dará el caso de establecerse una prórroga, esta deberá ser de acuerdo mutuo pactado y notariado; se arribó a las siguientes conclusiones:

- El mecanismo de la defensa posesoria extrajudicial aplica márgenes estrictos ante el incumplimiento de contratos de tutela concedida, siendo su objetivo el de recobrar la posesión, pero evitando acciones forzosas o por cuenta propia, evadiendo de esta manera la inseguridad jurídica que pueda emerger ante situaciones de riesgo sobre el poseedor.
- Consiguientemente, la defensa posesoria extrajudicial manifiesta una de sus características como es el facto temporal, siendo aquel engranaje encargado de aplicar medidas necesarias para el despojo del inmueble, reflejado desde el primero momento del conocimiento del daño suscitado sobre el titular; y de esta forma aplicar legalmente el mecanismo para recobrar el bien.

- Habría que mencionar; además que, si hubiese existencia indebida de posicionamiento del inmueble, se dará la aplicación de la defensa posesoria extrajudicial, teniendo como parte de resguardo y apoyo a la Policía Nacional del Perú (PNP), pero si este órgano antes mencionado, prive o no esté al tanto de los acontecimientos del daño producido, se generara una recuperación trunca de los predios privados y un desarrollo parsimonioso.

Finalmente, la tesis de investigación mantuvo una metodología cualitativa – causal.

Por otra parte, se muestra la tesis de investigación nacional titulada: “La interpretación ambigua del artículo 920 del Código Civil: La defensa posesoria extrajudicial, en el distrito judicial de Huánuco”, ostentado por Rodríguez (2021), expuesta en la ciudad de Huánuco para obtener el título de Abogado, por la Universidad de Huánuco; el trabajo de investigación muestra en qué manera la difusión ambigua o restrictiva del articulado 920 del ordenamiento civil peruano repercute de manera eficiente o ineficiente en los procesos de desalojo, así mismo el enfoque dictado de los 15 días hábiles como un periodo de tiempo desproporcionado; el tema de investigación se relaciona con nuestro trabajo de estudio en tanto que se busca la eficiencia total del articulado 920 en relación a los plazos de tiempo extra (prorroga) siendo aquel lapso necesario para que las partes involucradas lleguen a un acuerdo sin más demora y su atribución ante el suceso de la defensa posesoria extrajudicial, siendo además esta prórroga aquel instrumento útil que será notarialmente elevado y pactado antes de. Se exterioriza así las siguientes conclusiones:

- Se muestra que, por la forma de interpretación del articulado 920 del ordenamiento civil peruano este repercutirá de forma operante o inoperante ante el desarrollo de casos de auto tutela y posesión, siendo muchas veces esta manifestación opaca, ambigua y no muy clara por parte de los personajes legales litigantes, limitando así una correcta eficiencia del articulado 920 y muchas veces alargando los plazos de consultas, juicios, predios, entre otros.
- Adicionalmente, habría que decir también que la defensa posesoria extrajudicial como mecanismo para repeler conductas de importunación

sobre el bien ajeno, señalado en el articulado 920 del ordenamiento civil peruano mantiene un margen desproporcional por su naturaleza de descripción, y para ser más concisos con respecto al plazo determinado (15 días para recuperar la posesión) siendo este periodo de tiempo incongruente, ya que se plantea este plazo desde el conocimiento del titular que sienta, observe o determine la vulnerando a su derecho de posesión, sin embargo no hay medio probatorio exacto para probar el momento en que se da, puesto que la recuperación del bien debería de ser en menor tiempo y recibir el respaldo de los órganos competentes (PNP) para su ejecución.

- Habría que mencionar además que, con respecto a lo escrito en el ordenamiento civil peruano, en el articulado 920 y su modificatoria por el [artículo 67 de la Ley N° 30230](#), no se exterioriza de forma clara el significado de “edificación” o “edificación en proceso” concurriendo a explicaciones divergentes por parte de los abogados litigantes y el termino poseedor precario de igual forma; por lo que se sugiere reformular la terminología e incluir los plazo de tiempo con mayor eficiencia posible.

Finalmente, la tesis de investigación mantuvo una metodología básica.

Así mismo, se ejecuta en el contexto nacional la tesis nominada: “Análisis jurídico de la defensa posesoria y el desalojo exprés en el Distrito Judicial de Ayacucho en el Año 2020”, sostenida por Yucra (2020), propugnada en la ciudad de Lima para obtener el título de Abogado, por la Universidad César Vallejo; el trabajo de investigación desarrollo el análisis sobre la defensa posesoria y el margen tutelar del propietario, de igual manera la aplicación del desalojo exprés como medidas accesibles para defender conductas que turben la posesión del bien; el trabajo de investigación se relación con nuestro tema de estudio en tanto que se hacen uso de instrumentos útiles para evitar la usurpación del bien ajeno por algún inquilino o sujeto, y si se demandara un plazo extra es decir una prórroga será necesario que este mecanismo sea elevado a los registros públicos en conocimiento de ambas partes y su influencia en la defensa posesoria extrajudicial. Se dio alcance a las siguientes conclusiones:

- Las observaciones referidas sobre la defensa posesoria y el mecanismo del desalojo exprés son medidas aplicadas para salvaguardar el derecho a la

propiedad del poseedor y alejar conductas que traten de desmoralizar al titular del predio; las medidas expuestas con anterioridad serán ejecutadas mediante un litigio legal.

- Otro rasgo importante sobre la defensa posesoria como figura jurídica es la relación colindante con la tutela, este aspecto se encuentre manifestado como parte de la garantía constitucional en el Estado Peruano y su respaldo con la Carta Magna y el ordenamiento civil peruano; acreditando tutela jurisdiccional a todo individuo que se le esté perturbando de su defensa posesoria.
- Además, decimos que la Defensa Posesoria no será aplicable al propietario o titular que exhiba un título como poseedor sin prueba alguna, puesto que será necesario acreditar legalmente el documento de validez titular, siguiendo los estándares legalmente determinados y posterior a ello ejercer la defensa posera ante una vulneración de esta.

Finalmente, la tesis de investigación mantuvo una metodología cualitativa.

### **2.1.2. Internacionales.**

Por otra parte, en el ámbito internacional se cuenta con el trabajo de investigación titulado cómo: “Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos. Análisis y propuestas”, desarrollado por Cortés (2020), tesis sustentada en la ciudad de Santiago para optar el grado de magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios por la Universidad de Chile, la cual tuvo el propósito de desarrollar lo concerniente al análisis del marco jurídico de los contratos de arrendamiento, ello con el propósito de poder identificar de forma clara y concisa la importancia de la naturaleza jurídica de dicha figura jurídica antes mencionada, asimismo se pretendió dar a conocer la repercusión económica que es concebida a raíz de lo prescrito para con los contratos de arrendamiento, además de pretender incrementar los mecanismos relacionados a la protección de los derechos de las personas relacionados a la concreción del acto jurídico, así pues, se relaciona con el presente trabajo de investigación, en tanto que, el artículo 920° del Código Civil prescribe la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, la misma que cuenta con un plazo de 15 días calendarios para su interposición, la cual sirve para poder reclamar la restitución posesoria de un bien, empero el ejercicio de dicha

figura jurídica pueda verse perjudicado ante la posibilidad de que ciertas personas puedan emplear la prórroga piadosa con el propósito de que dicho plazo pueda exceder y de esta manera el tiempo de posesión del arrendatario pueda incrementarse de forma malintencionada y el titular del bien tenga que recurrir al proceso ordinario para reclamar su derecho aun cuando de no haber conferido una prórroga piadosa hubiera podido ejercer de forma debida la defensa posesoria extrajudicial para la restitución de la posesión de su bien, no obstante, el trabajo de investigación antes referenciado llegó a las siguientes conclusiones:

- El derecho de arrendamiento llega a estar relacionado con una gran variedad de aspectos relacionados a la realidad social, asimismo para con la realidad económica, sin embargo, es necesaria la existencia de una legislación especial relacionado al arrendamiento de bienes.
- Ante un análisis de la realidad jurídica que imperó entre los años 2016 y 2018 se llegó a evidenciar que el contrato de arrendamiento es concebido como un tipo de contrato catalogado como problemático y que en cierta medida es considerado como incierto.
- La regulación del contrato de arrendamiento debe de pretender la prevalencia de los derechos fundamentales de las personas, en consecuencia, debe de promover el respeto por los mismos y en relación con los fines del ordenamiento jurídico del Estado para su debido ejercicio dentro del Estado.

De tal forma, a raíz del análisis realizado a la tesis en cuestión podemos determinar que la misma llega a carecer de una metodología, por ende, quien esté interesado puede verificar la existencia del enlace en las referencias bibliográficas para poder observar que lo dicho por el tesista es verdadero.

En esa misma línea, se cuenta con el trabajo de investigación titulado: “Responsabilidad civil del notario público en Colombia, conforme a los avances tecnológicos del derecho notarial telemático” desarrollado por Ruiz (2022), tesis sustentada en la ciudad de Sincelejo para optar el grado de magíster en Derecho Procesal Civil por la Corporación Universitaria del Caribe, la cual tuvo el propósito de desarrollar lo concerniente a la importancia y trascendencia del Derecho notarial, ya que, una mala praxis del mismo puede conllevar a que se pueda atribuir una

debida responsabilidad civil de quien ejerce la labor notarial en razón de la posible mala praxis de la facultad conferida, en esa medida, se pretendió dar a conocer la importancia del Derecho notarial en el ordenamiento jurídico del Estado, así pues, se relaciona con el presente trabajo de investigación, en tanto que, la prórroga piadosa puede ser empleada por el arrendatario de un bien como un mecanismo mediante el cual es posible restringir la posibilidad de que el titular del bien pueda ejercer una debida defensa posesoria extrajudicial, ello a raíz de la posibilidad de que mediante la prórroga el plazo para la defensa posesoria extrajudicial se pueda ver vencido, por ende, es necesario dotar a dichas figuras jurídicas de una mayor seguridad jurídica, no obstante, el presente trabajo de investigación llegó a las siguientes conclusiones:

- El Derecho debe de adaptarse a la realidad social y a las necesidades que imperan en la misma para que de esta forma se puedan concretar de forma debida los fines adoptados por el ordenamiento jurídico del Estado, en esa medida, el Derecho notarial no es ajeno de dicha necesidad, razón por la cual, el mismo debe de cumplir con ello.
- El Derecho notarial es considerado como una de las ramas jurídicas del derecho más significativas en la actualidad y que contribuyen a que las necesidades de las personas puedan ser satisfechas de forma debida en cuanto a las necesidades de los mismos.
- Las herramientas tecnológicas contribuyen a que el ejercicio del Derecho pueda ser desarrollado de forma mucho más eficiente, sin embargo, el mismo no puede dejar de lado la necesidad del respeto de los derechos fundamentales como el derecho a la seguridad jurídica.

De tal forma, a raíz del análisis realizado a la tesis en cuestión podemos determinar que la misma llega a contar con una metodología representada por un enfoque de investigación cualitativo, asimismo el trabajo de investigación antes referenciado será documental, ello en correlación a los fines del trabajo de investigación.

Por último, en el ámbito internacional se cuenta con el trabajo de investigación que lleva por título: “Implicancias normativas, contables y financieras de NIIF 16, arrendamiento en empresas argentinas” desarrollado por Gómez

(2020), tesis sustentada en la ciudad de Córdoba para optar el título profesional de Contador Público por la Universidad Siglo 21, el cual tuvo el propósito de desarrollar lo concerniente a la importancia de los contratos de arrendamiento dentro del Estado, debido a que, los mismos cuenta con implicancias relacionadas a aspectos tanto contables como financieros, en esa medida, teniendo en cuenta la incidencia de los mismos dentro de las necesidades de los sujetos se pretendió analizar la necesidad que dicha institución jurídica pueda estar relacionada a los derechos fundamentales de las personas dentro del ordenamiento jurídico nacional, así pues, se relaciona con el presente trabajo de investigación, ya que, es necesario dotar de una mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes en un contrato de arrendamiento, ello es posible de lograr al poder adherir la prórroga piadosa al ejercicio del Derecho notarial con el propósito de poder dejar en constancia dicho acto y que de esta manera se pueda reservar el derecho del titular del bien a poder ejercer la defensa posesoria extrajudicial en el plazo debido que la misma cuenta, ya que, dicho plazo debería de correr al momento del culmino de la prórroga piadosa que se hubiere concedido, no obstante, el trabajo de investigación antes referenciado llegó a las siguientes conclusiones:

- Se evidenció la importancia de los contratos de arrendamiento dentro del ordenamiento jurídico nacional y en relación con los aspectos económicos y financieros con los que cuenta el mismo,
- Los contratos de arrendamiento deben de guardar estrecha relación con los fines proteccionistas de los intereses de las personas dentro del Estado.
- Los contratos de arrendamiento además de regular su interferencia económica y financiera están relacionados a la protección de los derechos fundamentales de las personas.

De tal forma, a raíz del análisis realizado a la tesis en cuestión podemos determinar que la misma llega a contar con una metodología representada por un tipo de investigación de alcance descriptivo con un diseño no experimental y con un rasgo de tipo longitudinal.

Desde el enfoque internacional, tenemos el artículo de investigación llevado a cabo por la Universidad Nacional de Educación a Distancia, del país de España, que lleva por titular “El examen de proporcionalidad de los desalojos forzosos y su

recepción en el ordenamiento español” sostenida por Carro (2023) publicado en la, Revista de Derecho Político, número 116, pp. **297-335** el artículo indexado manifiesta el desarrollo de los desalojos forzosos y los elementos que lo integran bajo la estructura jurisprudencial en el ordenamiento europeo y en qué medida este accionar afecta o vulnera a los sujetos sometidos por un desalojo forzoso en relación a la vivienda y el propietario, puesto que se niegan a salir de la vivienda ajena; el trabajo de investigación presentado se relaciona con nuestro tema de estudio en tanto que se analiza aquellos elementos tales como es el caso del tiempo, en donde el arrendatario se encuentra habitando el bien ajeno por un periodo fuera del tiempo pactado, y en qué manera puede afectar si se le otorgase una prórroga piadosa como medida de salida sin afectar al propietario titulado en el proceso de defensa posesoria extrajudicial. Se dio alcance a las siguientes conclusiones:

- Como punto de partida se manifiesta el mecanismo del desalojo forzoso como medio de entrometimiento en los supuestos de vulneración de los derechos de posesión estipulados en el artículo 8.1 de la Convención Europea de Derechos Humanos y el respeto al domicilio, en casos de pérdida de la vivienda habitual, y la implementación de un examen como medio sustentable que acredite necesario aplicar medidas de desalojo forzoso.
- Así mismo el desarrollo de la investigación en base a los pronunciamientos por el área legal del Tribunal de Estrasburgo en relación con las expulsiones forzosas considerados como medidas cautelares para hacer respetar la propiedad y el bien ajeno mantendrá un respaldo evidenciado en el artículo 7 de la Carta de Derechos Fundamentales y su aplicación será ejercida únicamente cuando se evidencie el daño producido mediante la aplicación del examen de proporcionalidad.
- De igual forma la obtención de la tutela por desalojo forzoso estipulada en el ordenamiento jurídico se verá relacionada en base a la doctrina de la Corte Constitucional y la Corte Suprema, con el único fin de amparar mediante la implementación de un Proyecto de Ley, la defensa del derecho a la vivienda mediante la aplicación obligatoria de examinar en qué medida se ejecutan los desalojos forzosos y el daño colateral producido, para evitar la no vulneración de los derechos.

Finalmente, el artículo de investigación citado carece de una metodología

De igual modo tenemos el trabajo de investigación monográfico denominado: “Los procesos de desalojo en bienes de uso público en Villavicencio y sus consecuencias, vistas desde la normativa jurídica nacional” sostenido por Nobles (2021) en el país de Colombia; como parte de un trabajo de grado para obtener el diplomado en derecho policivo, por la Universidad Cooperativa de Colombia; el desarrollo de la investigación arribo su análisis en la ejecución del desalojo en bienes públicos mediante procedimientos de tiempo legalmente establecidos y la aplicación de medidas cautelares para los desprotegidos (desalojados) llegando así a un contexto igualitario; la investigación presentada se relaciona con nuestro tema de estudio; en tanto que, el estar consciente de las medidas de tiempo adicional ante una situación de desalojo, solicitado por parte del involucrado por motivo alguno, deberán ser estos plazos (prorrogas) aceptadas entre ambas partes y elevadas a los registros notariales para evitar prácticas de mala fe y ambientes disímiles. Se abordó las siguientes conclusiones:

- Los procesos enfocados al desalojo en propiedades de uso público, tratado por el órgano municipal de Villavicencio en los años 2011 a 2019 mostro el accionar de forma inadecuada por parte del poseedor ilegítimo ante casos de apropiación indebida. Los procedimientos establecidos y los periodos de tiempo a recuperar el bien se vieron afectados por prácticas fuera de los estándares constitucionales determinados.
- Cabe resaltar que el desalojo en casos internacionales como lo presentado en el país de Colombia y con más precisión en la ciudad de Villavicencio es similar a los supuestos ocurridos en el Perú, puesto que hay existencia de individuos con prácticas de mala fe de usurpar bienes ajenos o alargar los plazos de ocupación de vivienda con artimañas o excusas lo que repercute en predios con mayor demanda de tiempo.
- Consiguientemente entendemos que las entidades del estado forman parte del respaldo ante casos de desalojo para recuperar la propiedad del titular afectado, aquellas prácticas no siempre terminan como lo esperado puesto que en la ciudad de Villavicencio en Colombia; el apoyo del órgano municipal es ambiguo y por un lapso de tiempo corto, lo cual limita un

desarrollo adecuado para hacer respetar el derecho a la posesión; lo que se exige desde el estado generar diseños de medidas cautelares para promulgar estrategias igualitarias frente al involucrado como al afectado.

Finalmente, el trabajo de investigación monográfico mantiene una perspectiva de investigación socio-jurídica en cuanto a la exposición de los desalojos forzosos en bienes de uso público en el país de Colombia.

Por otra parte, en el campo de estudio internacional tenemos el artículo de investigación en Bogotá, Colombia denominado: “Relación normativa de los conflictos entre residentes, propietarios y administradores de la propiedad horizontal en Bogotá, Colombia” planteado por Ramírez, Donoso y Vargas (2021) publicado en la revista **IDEA Construcción y Madera**, volumen 3, pp. 82-91. La investigación desarrolla su estudio en base a encuestas para poder identificar la presencia de los conflictos de convivencia y en qué medida el desconocimiento de la normativa legal por parte de los inquilinos y propietarios repercute en el derecho a la propiedad horizontal, el trabajo de investigación presentado se relaciona con nuestro tema de estudio en tanto que se mostrara los conflictos de convivencia entre inquilinos y propietarios, para ser más precisos ante la vulneración de un contrato establecido y en qué medida proporcionar tiempos (prorrogas notariales) influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial, lo cual dio alcance a las siguientes conclusiones:

- En primer lugar, los resultados reflejan el contexto en que se vive realmente en Bogotá y la forma de entendimiento por parte de los involucrados (propietario y residente) llegando a concluir la necesidad de profundizar el tema de vivienda horizontal mediante modelos pedagógico psicosocial, para evitar un pensamiento equivoco sobre los derechos de propiedad y la forma de proceder ante alteraciones en el contrato.
- Una de las contribuciones de esta investigación es cambiar el enfoque vago frente a temas de propiedad de vivienda y por el contrario centrarse a los conflictos derivados por el desconocimiento de la ley. Hacia una visión multidimensional de reconocer el fallo que se desarrollan dentro de una naturaleza horizontal, más allá de los términos individuales, para dar paso a

otras dimensiones que crean respuestas justas ante casos de usurpación o la posesión ilegítima.

- Habría que mencionar también que el análisis de la normativa legal en relación con la propiedad por sí sola no asegura una aplicación adecuada de la normativa y mucho menos garantiza una convivencia libre de conflictos; más por el contrario se exige por parte de los órganos involucrados el respaldo oportuno y óptimo en prevalecer la convivencia pacífica entre inquilino y propietario, ayudando a limitar los plazos de tiempo inoportunos.

Finalmente, el artículo de indexado presenta una metodología de investigación del tipo cualitativa, para identificar en qué manera el desconocimiento de la normativa legal influye en los conflictos de convivencia.

## **2.2. Bases teóricas de la investigación.**

### **2.2.1. La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio**

#### **2.2.1.1. La vía notarial.**

##### *2.2.1.1.1 Antecedentes históricos.*

El derecho notarial se distingue del derecho registral, el cual, es un conjunto de normas jurídica con un carácter evolutivo, a efecto de poderse determinar ampliamente la razón de la situación legal actual, por tal motivo, es preciso mencionar que el derecho notarial existió desde la cultura egipcia, ya que, es a partir de esta cultura se conoció al derecho notarial con un antecedente de redacción de contratos conociéndose aquellos personajes redactores con el nombre de “Agorónomos”. Seguidamente, se tendrá en cuenta como antecedente del derecho notarial aquellos personajes que se encargaban de autenticar los actos del Rey, los cuales eran: escribas del rey, escribas del pueblo, y escribas del estado (Torres, 2011, s/p).

A través del tiempo, el derecho ha designado como herramienta esencial a la función notarial, esto con el fin de establecer un orden público para que el desarrollo de la vida social sea armónico, es así como la vía notarial es considerada con mayor fuerza a partir del derecho romano antiguo en el cual se ejercían funciones notariales como: el *escriba*, el *notarri*, el *tabularius*, y el *tabellio*, sin embargo, existen otros cargos considerados, los cuales no es posible tener una información precisa al respecto (Torres, 2011, s/p).

En la Edad Media es cuando el notario es comprendido a partir del siglo XI al XV de nuestra era, para esta época se logra comprender al notariado, sin embargo, no se pretende encontrar semejanza alguna entre el notario de la antigua era con la de la edad media, ya que el notariado en los escribas, hebreo y egipcio se desempeñaban en torno al tabularis y taballion, por ello, son los más lejanos antecesores del notariado contemporáneo, puesto que, el notario de la época moderna redacta y da autenticidad al acto contenido dentro del documento (Ornelas, s/f, p.57).

Es así como los historiadores plasman la naturaleza del derecho notarial, y si bien los griegos no distinguían entre derecho y moral, puesto que, alineaban ambas disciplinas, sin embargo, no solo es en esta cultura donde se consigna el origen del derecho notarial, sino también fueron parte las culturas de Oriente Medio, un ejemplo claro es el código Hammurabi el cual refleja reglas las cuales se encargan de constituir un Derecho Civil y Penal incipiente. De igual forma, en la edad media se logra tener una aproximación histórica donde el reconocimiento hacia el notario como funcionario público se hizo realidad en el siglo XIX a través de la Ley del 25 de Ventoso del año XI. Es así como tiempo después de la valoración y reconocimiento obtenido las legislaciones nacionales, incluido Perú, recogen aportes para la construcción de normas dedicadas a regular jurídicamente la actividad notarial (Camacho, 2016, pp. 6-12).

#### *2.2.1.1.2. Concepto e importancia.*

A través del tiempo la función notarial ha tenido un desempeño importante, puesto que, se ha ligado al desarrollo de la sociedad gracias al desempeño que realiza dentro de la misma, realizando una labor exclusiva ligada a las necesidades jurídicas de la ciudadanía, ya que, realiza un desempeño directamente con el desarrollo social y económico concerniente a los ciudadanos y las naciones, teniendo una función de suma importancia.

Se puede lograr comprender que la vía notarial desempeña funciones a favor del ciudadano y la sociedad en conjunto, por ello podemos definirlo como aquella vía donde el derecho desempeña un rol a través de un funcionario público determinado en razón a la existencia de un determinado sistema jurídico donde el documento juega un papel importante para el desarrollo idóneo del derecho y bajo

la capacidad concebida por la misma norma jurídica el cual contribuye al orden público otorgando una tranquilidad eficaz y rápida al ciudadano, ya que será a través de la vía notarial una forma ágil de intervención en cuanto a la formalización de los actos ejercidos por el ciudadano para la tranquilidad de la sociedad (Torres, 2017, pp.17-20).

En general, es posible comprender la importancia que tiene la vía notarial para el desarrollo social y sobre todo para otorgar tranquilidad en todo aquel individuo que pueda realizar trámites con la intervención necesaria de la norma, ya que esta vía otorga un respaldo jurídico para la ejecución de todo acto normativo que pueda darse entre los ciudadanos, de igual forma, se llega a conceptualizar a la vía notarial como aquella vía rápida y de fácil acceso legal al cual tienen todos los individuos pertenecientes a la sociedad con el fin del desarrollo legal de actos desempeñados entre estos mismos.

#### *2.2.1.1.3. Naturaleza jurídica.*

La naturaleza jurídica concerniente a la función notarial es de suma importancia para el desarrollo de sí misma, ya que, constituye el punto de partida para el desempeño profesional del notario dentro de una determinada jurisdicción.

Si bien el notario es considerado como un funcionario público debemos de comprender que la actividad que realiza se encuentra en el marco de una profesión liberal, esto en razón de que la misma legislación se encarga de atribuir a la función notarial funciones y características de actividad profesional, puesto que el profesional que puede llegar a ser notario primeramente debe de tener la profesión de abogado y especializarse en el derecho notarial, por ello, la norma, no limita la actividad profesional como la de prestar asesoramiento y consejo jurídico dentro del ámbito privado. Asimismo, el Estado se encarga de otorgar al notario facultades que exceden de las que un profesional pueda tener, garantizando una función imparcial en su actuación para con los demás, excluyéndose de la condición de empleado del estado, para finalmente atribuirse una condición de oficial público y profesional de derecho (Torres, 2017, pp. 19-20)

La naturaleza jurídica nace desde las características subjetivas y objetivas impuestas por la norma a todo individuo que realiza la función notarial, es así como, Meléndez (2005) comenta al respecto que: “(...) *puede resumirse en la innovación*

*o reforzamiento de las funciones del notario. Estas son: las obligaciones éticas, el principio de imparcialidad, el deber de asesorar y el deber de adecuar la voluntad de los usuarios al Ordenamiento Jurídico(...)*” (p.178). Si bien el autor antes mencionado ostenta las funciones notariales de suma importancia que todo notario debe de tener, es posible tener en cuenta que la principal característica que debe de cumplir para ejercer la función notarial es la conciencia jurídica, puesto que, esta será la base para el desarrollo idóneo de la función notarial en el campo jurídico, en razón de que, la intervención ejercida por el notario público será con el respaldo normativo de acorde a cada nación configurando un margen imparcial y objetiva en tanto a las personas que intervengan en un acto para lo cual debe de necesitar obligatoriamente la presencia de un notario certificando la veracidad y legalidad del acto ejercido.

#### *2.2.1.1.4. La incidencia del decreto legislativo N°1049 en las funciones notariales.*

En el Perú se aprueba la Ley del Notariado en el año 1992, Ley N° 26002, la cual se encarga de prescribir los derechos al notario y las funciones, detallando los instrumentos protocolares para la organización notarial, estableciendo el procedimiento que se debe de tener frente a posibles circunstancias, puesto que el notariado es una actividad concerniente a la necesidad social, puesto que, surge de la necesidad social con la intervención de profesionales del derecho con reconocida solvencia moral, conducta intachable y conocedor del derecho pues solo así podrá dar fe de actos, contratos y hechos que se celebran ante él, convirtiéndose en un elemento imprescindible cumpliendo con la función de otorgar autenticidad, imparcialidad y sobre todo seguridad (Torres, 2017, pp. 17-18).

Debemos de considerar que, el notario es un agente operario del derecho con el debido respaldo normativo, además debemos de tener en cuenta que, goza de mayores prerrogativas a diferencia de otros operarios pues su trabajo es longevo, asimismo, la práctica notarial es respaldada con la ley N°26002, pues como ya anteriormente el autor menciona las funciones que desempeña el notario son respaldadas con esta ley, por ende, se busca otorgar sobre todo seguridad jurídica a la sociedad respecto a los actos legales que puedan ser presenciados por el notario para la correspondiente conformidad del mismo.

Asimismo, teniendo en cuenta la ley antes mencionada, es menester mencionar el decreto legislativo N° 1049 el cual se encarga de otorgar la función fiscalizadora al notario a través del artículo 3°, el cual hace referencia acerca de que, el notario tiene la labor de orientar imparcialmente al usuario esto con el respaldo legal al acto o contrato que se encuentra de por medio, además, el notario debe de comprender el debido cumplimiento de los respectivos requisitos previos o comprobantes los cuales servirán para la acreditación del cumplimiento de obligación tributaria, puesto que, solo así se formalizará el acto en presencia del notario, cabe recalcar que el notario solo certifica la validación legal de dichos actos más no emite resoluciones, puesto que la función cautelar y preventiva que ejerce el notario implica el uso de instrumentos públicos notariales correspondientes a cada caso.

De igual manera, el decreto N°1049 establece el ámbito territorial de la función notarial en su artículo 4°, el cual prescribe que: *“El oficio notarial de cada notario sólo podrá localizarse en el distrito señalado en su título(...)”*. Esto quiere decir que, la función notarial será desempeñada de acorde al lugar donde el notario haya sido colegiado y habilitado, el mismo artículo menciona que si el notario desea cambiar de locación este debe de presentarse a un concurso público en el cual debe de obtener la vacante habilitada.

*2.2.1.1.5. La intervención del notario en los asuntos no contenciosos establecidos en la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos.*

Ahora bien, es necesario para los fines del presente trabajo de investigación tener en cuenta la incidencia del Derecho notarial para con los asuntos que no sean contenciosos, ello con la finalidad de poder contar con una perspectiva clara de la incidencia del Derecho notarial para con los problemas o las problemáticas que llegan a ser materializadas dentro de la sociedad. Asimismo, tener en cuenta que los procedimientos no contenciosos adoptados por la Ley 26662 son de suma importancia en el desarrollo diario de todo ciudadano, ya que se establecen asuntos no contenciosos desarrollados en los cuales se cuenta con la intervención notarial como: rectificación de partidas, adopción de personas capaces, patrimonio familiar, inventarios, comprobación de testamentos, sucesión intestada, separación

convencional y divorcio ulterior, reconocimiento de unión de hecho, convocatorio de accionistas, prescripción adquisitiva de dominio vehicular, prescripción adquisitiva de dominio de inmueble, desalojo con intervención notarial, entre otros tramites los cuales son de suma importancia, ya que, cada uno de estos trámites son solicitados por los ciudadanos en el desarrollo de sus actividad ante una necesidad predominante.

#### *A. La vía notarial y sus relaciones jurídicas.*

Por consiguiente, la vía notarial dada la importancia que caracteriza a la misma dentro del ordenamiento jurídico nacional y para con el sistema de administración de justicia no es ajena de poder relacionarse de manera jurídica no asuntos relacionados al Derecho, ella de manera indistinta a la naturaleza jurídicas de las posibles pretensiones que puedan ser esbozadas dentro de la competencia del mismo, empero no es posible dejar de lado la contribución del Derecho notarial para con el desarrollo del ordenamiento jurídico en aras de la satisfacción de las necesidades de las personas dentro del Estado.

##### *A.1. Asuntos no contenciosos de competencia notarial.*

El notario cuenta con la competencia de tramitar asuntos contenciosos en seis materias: rectificación de partidas, adopción de personas capaces, patrimonio familiar, inventarios, comprobación de testamentos y la materia de sucesión intestada, si bien en el año 2008, a través de la Ley N° 29227 se produce una etapa de consolidación del papel del notario en asuntos no contenciosos se logra asignar responsabilidades en tanto a los asuntos no controvertidos en cuanto a asuntos de materia de separación convencional y divorcio ulterior, reconocimiento de unión de hecho, convocatoria a junta obligatoria anual y convocatoria de junta general en cuanto a accionistas de sociedades empresariales, a su vez también en asuntos de curatela ( Torres, 2017, pp.45-46).

##### *A.2. Bienes jurídicos vinculados a la función notarial.*

Se considera al bien jurídico aquella naturaleza social el cual amerita la protección jurídica aquello que amerita las condiciones necesarias para la calificación del bien jurídico, puesto que, no depende de la efectiva tutela por parte

del derecho positivo y a su vez del interés social, puesto que el bien jurídico tiene un valor social.

Para poder determinar la protección del bien jurídico es importante tener en cuenta el concepto del mismo, es decir que, el bien jurídico se concretará de modo diferente en cada momento y lugar, por ello, la determinación del bien jurídico será otorgada por el legislador en determinado momento en referencia a cierta norma (Arroyo, 2022, p. 12).

Arroyo citando a Cámara afirma que el notario además de afirmar actos ejercidos en su presencia, también formula juicios que constan de ciencia propia y directa, es decir, acerca de cualidades jurídicas que todo individuo demuestra ante su presencia esto es llamado como juicio de capacidad, de igual manera, el notario se encarga de otorgar una calificación jurídica a documentos que se recogen valiéndose a causa de la presentación de evidencia sensorial directa lo cual es considerado como una verdad impuesta, esto a razón de que la protección se derivara de la realidad social, sin embargo, cuando el legislador crea una ley el bien jurídico tendrá un grado de autonomía en cuanto a la elección del bien jurídico a proteger y bajo la propia configuración de estos, dicha elección se basará conforme a una decisión política estatal condicionada por la naturaleza democrática (Arroyo,2022, pp.10-13).

### *A.3. Fe pública en el notariado peruano.*

No existe con claridad los orígenes de la fe pública, sin embargo, el Derecho romano reguló la fe pública otorgándole el nombre de ministros de fe, de igual forma, no existen alcances de la fe pública concerniente al campo jurídico, es así que, podemos definir a la fe pública como aquella certeza atribuida por el ordenamiento legal en correspondientes documentos públicos, esta función es conferida por la correspondiente norma jurídica , pues otorgando la veracidad de documentos a través de ministros de fe (Meneses,2018, pp.184-186).

La fe pública vendrá a ser aquel sentimiento otorgado por la sociedad como un fruto de las necesidades las cuales la vida otorga a cada integrante, por lo que, la eficacia no nace de la ley sino de aquel que se encarga de certificar la validez del acto que en cuestión sería el notario, es así como, la fe pública será la autenticidad

y veracidad de los documentos ya sean públicos o privados (Meneses, 2018, pp.192-193).

Asimismo, esta figura jurídica en nuestro país se encuentra regulada por el Decreto Legislativo N°1049 en su artículo 24, prescribiendo que la fe pública la producen los instrumentos públicos de acorde a lo dispuesto por la ley, produciendo fe aquellos que otorgan la autorización al notario a través de las firmas plasmadas en el respectivo documento ya sea físico o virtual (Cornejo, 2018, pp.20).

La fe pública estará dirigida obligatoriamente a la legalidad documentaria, en el cual, el estado crea la fe pública con el fin de otorgar seguridad jurídica, es así como esta figura toma un papel importante en cuanto a la legalización de los actos realizados en el derecho notarial, teniendo en cuenta que, se constituye a través de la certidumbre con las que los actos deben particulares deben de tener, esto con la finalidad de que el estado garantice contra cualquier acto que pueda violar derechos de otros, además, es preciso mencionar que la fe pública otorga una seguridad jurídica con el respaldo del estado el cual obliga a tener por validos determinados hechos o acontecimientos (Rios, 2012, pp. 49-50).

#### *A.3.1. Dación de fe.*

La dación de fe será la validación que el notario otorgará a un acto jurídico, esto debido a que, la fe debe mantenerse como un pilar de la verdad dentro de la actividad notarial, ya que, abarca la identidad de los otorgantes y no de circunstancias personales. Sin embargo, la dación de fe será fundamental para la distinción entre las figuras de “hecho vidente” el cual certifica el notario y el “juicio de identidad” el cual otorga la dación de fe de conocimiento, ambas figuras son de suma importancia para tener presente si es que se presentase conflictos en los cuales se impugna la actuación, por ende, se necesitará la declaración del notario, pues si se realizó actos que vayan en desacorde con la norma jurídica se le imputara culpa por negligencia o imprudencia, evidenciándose dolo de parte del notario interviniente en dicho acto jurídico (Falbo, 1997, pp.53-56).

De lo anterior, es importante necesario tener en cuenta la dación de fe al referirnos a la vía notarial, puesto que, esta figura se encuentra enraizada a la dación de fe, ya que, la dación de fe será el respaldo con el que cuenta el notario al momento de desempeñar las funciones que se les son conferidas a través del marco

jurídico correspondiente, ya que, si el notario actúa de mala fe en los actos donde se requiera su presencia, se le imputa culpa por negligencia.

De igual forma, la dación de fe vendrá a ser un elemento fundamental para el derecho notarial, esto en razón a que, esta figura permitirá que el notario se convierta en un instrumento público, de hecho, debe de existir una valoración de los testigos de los hechos y actos presenciados por el notario, por ende, el notario es considerado como el representante del estado y el único portador de la fe pública, por ello, este debe de valorar la capacidad jurídica y de obra de cada interviniente en todo aquel acto donde se requiera su presencia para legalizar el documento o acto que se le confiera (Neyrot, 2008, pp.26-27).

### *B. Derechos relacionados a la vía notarial.*

La vía notarial desempeña una función importante en torno al desarrollo legal dentro de la sociedad, pues brinda un aporte a la paz social, debido a que, constituye un pilar esencial para la seguridad jurídica, por tanto, es considerada como una vía que se encarga de garantizar la protección de los derechos de toda persona concerniente a un acto legal, tanto así que, la comisión de Derechos Humanos de la Unión Internacional del notariado Latino consigna en sus obligaciones fomentar el desarrollo y promoción de la imagen notarial respecto a ser garante de los derechos de la persona humana, si bien los notarios tienen la misión de intervenir en actos legales esto ayuda a prevenir futuros conflictos otorgando equilibrio contractual y el debido respeto al ejercicio de los derechos ejercidos en actos legales que realice todo individuo (Flores, 2011, p.145).

#### *B.1. La seguridad jurídica de la vía notarial.*

A través de la evolución histórica que ha tenido el derecho notarial, es importante tener en cuenta la complejidad de la veracidad presentada en el desarrollo dentro de la sociedad al momento de ejercer la función notarial, es decir que, existió una complejidad en tanto a los actos jurídicos que se celebraran sin algún medio probatorio alguno, por ende, surge la necesidad de que se establezca la seguridad jurídica dentro de los actos jurídicos realizados en presencia del notario, tan solo así la fe pública otorga tranquilidad a los que recurren a la vía notarial, esto se logra sólo imponiendo a los notarios a desarrollar una serie de deberes y obligaciones, con el objeto de otorgar la seguridad jurídica y preservar el

estado de derecho a través de la dación de fe, por ello es preciso tener en cuenta que, la ley otorga el carácter de garantía constitucional a la vía notarial esto para que la legalidad y certeza se encuentren presentes en todo acto que los individuos pertenecientes a la sociedad celebren. Asimismo, la seguridad jurídica obliga a que los notarios amplíen su campo de acción con fin de agilizar los trámites realizados en toda notaría, solo así la seguridad jurídica se dará mediante la dación de fe (Rios, 2012, pp.21-22).

### **2.2.1.2. La prueba**

#### *2.2.1.2.1. Definición.*

La prueba llega a ser concebida desde una perspectiva etimológica como una concepción catalogada como polisémica, ello en correlación a la dificultad de su concepción de naturaleza funcional dentro del proceso, no obstante, llega a estar relacionada a concepciones del latín, tales como: *probatio, probationis, probus*, concepciones que en otras palabras quieren decir lo bueno, honrado, recto, es por ello que, la prueba llega a ser concebida como una expresión auténtica de lo acontecido en un determinado lugar y en un determinado contexto en concreto, así pues, la misma llega a expresar la realidad, por ende, manifiesta la verificación o demostración de la verdadera autenticidad de algo en concreto (Pons, 2011, p. 27).

Por consiguiente, la prueba llega a ser definida como un hecho conjeturado que guarda estrecha relación con teorías científicas que cuentan con la capacidad de poder discriminar qué teorías científicas pueden ser empleadas de forma adecuada para un cierto hecho en concreto o cuáles no, en esa medida, uno de los grandes y más significativos en relación a la definición de la prueba llega a ser desarrollado por la Real Academia Española, la misma que considera dentro de la definición de la prueba que la misma debe de ser considerada como una razón, argumento o en todo caso un instrumento o como también algún otro medio con el que es posible demostrar y evidenciar la verdad o la falsedad de algo, en consecuencia, está relacionado a la probanza de algo en concreto, ello teniendo en cuenta las verdades universales y evidentes que puedan ser encontradas en un determinado caso en concreto, no obstante, también es posible que la prueba llegue a ser ejercida con fines de comprobación por hechos que puedan ser catalogados como ciertos o experimentos que sean repetidos en relación a un principio o alguna

teoría que pueda emplear el mismo para los fines pertinentes que se crean convenientes (Pons, 2011, pp. 27-28).

#### *2.2.1.2.2. Origen.*

Por consiguiente, la prueba desde una perspectiva doctrinaria llegó a estar relacionada a los fines que son adoptados por el Derecho, razón por la cual, la prueba llegó a ser parte del proceso evolucionista del mismo, así pues, la prueba en relación al mundo del Derecho y el sistema de administración de justicia cuenta con uno de sus principales antecedentes lo prescrito en el Código de Hammurabi, el mismo que data del año 1700 a.C., ya que, en el numeral 101, el cual guarda estrecha relación con lo concebido por la Ley del Talión, en tanto que el numeral antes mencionado llega a prescribir la posibilidad de que a un sujeto en concreto se le pueda imponer tratos crueles o en última instancia la posibilidad de la muerte del mismo a aquella persona que hubiera cometido un delito en concreto, sin embargo, el numeral 101 del Código antes referenciado prescribía además de lo antes mencionado la posibilidad de que se anulara dichas actos en contra de la persona que hubiera cometido un delito en concreto a raíz de que existan pruebas que puedan contribuir a determinar la inocencia del mismo en relación al delito que se le hubiera acusado a Zeferín (c.p. León, León & Durán, 2018, pp. 360-361).

En esa medida, tal como fue mencionado en los fundamentos desarrollados en el párrafo anterior, el origen de la prueba llega a remontarse muchísimos años atrás, no obstante, el origen de la misma desde dichos tiempos estuvo ligado a lo concebido en el ordenamiento jurídico del Estado, es por ello que, autores como Guasp o Gorphe en sus debidas investigaciones consideran que el origen de la prueba llegó a superar ciertas etapas o momentos históricos que son catalogados como trascendentales para con la concepción del origen del mismo en la actualidad, así pues, una de las primeras etapas que fueron superadas por la prueba llegó a ser la etapa de la fase étnica, la misma que para un gran número de investigadores y para un gran número de doctrinarios debe de ser considerada como la etapa “primitiva”, posterior a ello, se concibió la existencia de la segunda etapa, la misma que es considerada como una etapa relacionada a raíces “religiosas o místicas”, por consiguiente, se tiene a la tercera etapa del origen de la prueba, la cual es conocida como la etapa legal, la misma en la que se llegó a manifestar la existencia de un

sistema enfocado en la valoración de la prueba, etapa que aun hasta la fecha llega a ser parte del ordenamiento jurídico adoptado por diversas legislaciones en relación al origen y naturaleza jurídica de la prueba en el contexto relacionado a la prueba (León, León & Durán, 2018, p. 361).

Así pues, en los siglos XIX y XX se evidenció la prevalencia de una postura en concreto, la misma que concebía de forma explícita que la prueba debería de contar de forma innata la búsqueda de la verdad, es por ello que, un gran número de doctrinarios consideran que la prueba de forma innata a la naturaleza de la misma debía de estar relacionada con la verdad y dentro de la actividad procesal del Derecho debería de estar relacionada al convencimiento de los operadores de justicia sobre la verdad o la no existencia de la misma en correspondencia a un hecho en concreto, por lo cual, en dichos años se concibió que la prueba contaba con un origen que data del derecho germánico, es por ello que, ante lo antes mencionado se llegó a requerir que la prueba y lo concebido por la misma deba de guardar estrecha relación para con los fines que son adoptados por el ordenamiento jurídico del Estado. Gómez & Quemada (c.p. León, León & Durán, 2018, p.361).

#### *2.2.1.2.3. La prueba como un derecho.*

Por consiguiente, teniendo en cuenta la relevancia de la prueba, la misma llega a ser considerada como un derecho relacionado al contexto del sistema de administración de justicia, en esa medida, es considerado como un derecho debido a su naturaleza garantista para con la protección o el resguardo de los derechos fundamentales de las personas, es por ello que, el derecho a la prueba llega a contener ciertos elementos definitorios que conciben o permiten que dicha concepción antes mencionada pueda estar relacionado con los fines que son admitidos por el sistema de administración de justicia, no obstante, dichos elementos no pueden ser considerados de forma independiente, debido a que, deben de ser considerados de forma entrelazada unos a los otros, los elementos son: a) El derecho al empleo de todas las pruebas que cuentan con el propósito de demostrar la verdad, por ende, llega a ser considerado como un derecho de naturaleza subjetiva, ya que, el mismo puede ser empleado de forma exclusiva a raíz de los posibles actos que facultan su ingreso en relación a un proceso judicial en concreto; b) El derecho a que las pruebas sean practicadas en el proceso, dicho derecho está

relacionado no de forma exclusiva a que las pruebas sean admitidas sin que mediante las mismas sea posible manifestar la finalidad que adoptan en relación al desarrollo del proceso, ya que, mediante dicha forma se llega a garantizar que la práctica probatoria pueda ser efectiva, agregando a lo anterior, un gran número de doctrinarios consideran que teniendo en cuenta que la prueba es un derecho, el mismo no puede ser considerado como un derecho que cuente con independencia absoluta, es por ello que, el derecho de prueba se relaciona con la multiplicidad de derechos que están inmersos en la protección de los intereses y el bienestar de las personas, un claro ejemplo de ello es la relación del derecho a la prueba con el derecho a la contradicción; c) El derecho a la valoración probatoria, ello en correspondencia a la materialización de un proceso considerado como racional de valoración de las pruebas que fueran practicadas dentro de un determinado proceso, para lo cual, es necesario tener en cuenta el aporte que pretende realizar la prueba dentro del desarrollo del proceso con el propósito de la prevalencia del derecho probatorio para con los fines adoptados por el ordenamiento jurídico que impera en el Estado, no obstante, es importante precisar que la valoración racional debe de ser concebida como una manifestación del propósito con el que cuenta la prueba para con el desarrollo del proceso, ello dejando de lado la posible relación de la misma con alguna rama del Derecho (Ferrer, 2003, pp. 28-29).

En esa misma línea, el jurisconsulto Picó (2009, pp. 103-105) considera que la prueba es considerada como un derecho, por lo cual, es definido como un derecho que es inherente a la persona que cuenta con el título de litigante, en esa medida, dicho derecho se relaciona de forma innata con los derechos destinados al empleo de los medios probatorios, derechos que son indispensables para que se pueda crear convicción en la labor desempeñada por el operador de justicia, asimismo el derecho a la prueba también es considerado como un poder jurídico que cuenta con el propósito de poner reconocer a la persona que sea parte de un proceso el provocar la actividad procesal en aras del esclarecimiento y posterior disolución del conflicto de intereses que hubiera motivado el factor competencial del órgano jurisdiccional encargado de administrar justicia, en consecuencia, es posible inferir que el ámbito de aplicación con el que cuenta el derecho a la prueba está relacionado con el desempeño y desarrollo del juicio oral, empero aun teniendo en cuenta la

trascendencia e importancia del mismo, ello no deslegitima la posibilidad de que se pueda ver afectado por vulneraciones en contra de sus fines, para lo cual, el ordenamiento jurídico que impera en el Estado es el encargado de proteger y propiamente evitar la concreción de actos en contra de dicho derecho esencial para el desarrollo de un proceso jurisdiccional.

#### *2.2.1.2.5. La veracidad probatoria.*

Por consiguiente, ahora toca desarrollar lo concerniente a la veracidad probatoria, la misma que es considerada como una de las partes fundamentales dentro del ordenamiento jurídico del Estado y propiamente del sistema de administración de justicia, debido a que, la veracidad probatoria llega ser concebida como uno de los fines que son adoptados por la prueba para que de esta manera se pueda resguardar los fines que son concebidos dentro del ordenamiento jurídico del Estado, razón por la cual, para poder contar con una perspectiva clara de lo concebido por la misma es primordial partir de la perspectiva de la concepción de la verdad y demás puntos importantes que servirán para poder dotar de una mayor y consistencia en los fundamentos que se pretenden dar a conocer en el presente trabajo de investigación.

#### *A. La concepción de la verdad.*

Ahora bien, la verdad puede ser concebida como una consecuencia de la práctica de la prueba, por ende, es posible identificar el propósito por el cual fue constituida la misma en correlación al desarrollo de un proceso en específico, por consiguiente, se debe de tener en cuenta que la prueba puede evidenciar una significativa interferencia en relación a la toma de decisión del operador de justicia, así pues, la prueba y la verdad son consideradas dentro del ámbito jurisdiccional como concepciones estrechamente relacionadas, ya que, las mismas cuentan con el propósito de poder resolver o dilucidar una incertidumbre que haya motivado el conflicto de intereses que se debate en el fuero judicial, por lo cual, la concepción de la verdad llega a ser representada por la finalidad manifestada por la prueba la cual es: “la búsqueda de la veracidad de las afirmaciones”, en esa medida, la finalidad de un proceso jurisdiccional está relacionada al esclarecimiento de los hechos que motivaron la constitución de un conflicto de intereses, por ende, la concepción de la veracidad está intrínsecamente ligada a la decisión que es adoptada

por el juez, es decir, la prueba será un medio por el cual es posible exteriorizar la verdad de una situación que hubiera sido manifestada, la cual está ligada de forma intrínseca a los fines del Derecho, de ahí que, la verdad llega a ser considerada como una consecuencia de la actividad probatoria, por consiguiente, la prueba se relaciona con la verdad y ayuda a que se puedan esclarecer las controversias jurídicas, sin embargo, aun teniendo en cuenta la importancia de la verdad y su relación con la prueba, ello no deslegitima la posibilidad de que las pruebas puedan ser consideradas como típicas o atípicas, ello en correspondencia con los aportes materializados en el desarrollo del proceso, además cabe la posibilidad de que las pruebas puedan ser consideradas como admisibles e inadmisibles, ello en correspondencia a lo prescrito en el ordenamiento jurídico que impera en el Estado para que de esta forma se pueda garantizar el respeto al debido proceso (Taruffo, 2003, pp. 30-32).

Por consiguiente, la prueba es tutelada por el Derecho y teniendo en cuenta ello la forma se relaciona con los fines adoptados por el ordenamiento jurídico del Estado para que de esta forma se pueda concretar la generación de convicción en relación a los actos desarrollados en la labor de la administración de justicia, función encomendada a un determinado sujeto para que desempeñe labores funcionales de autoridad dentro de un proceso determinado, teniendo en cuenta ello es que es posible que el ejercicio de la labor probatoria conlleve a que se pueda concretar la concepción de la verdad.

En esa misma línea, Guzmán (2006, pp. 19-21) considera que desde un plano jurisdiccional es posible concebir a la verdad y la concepción de la misma relacionada a la naturaleza jurídica que es adoptada por la prueba, en consecuencia, teniendo en cuenta lo antes mencionado no es posible concebir a dichas figuras jurídicas de forma independiente, debido a que, la verdad conlleva a que se pueda concebir una perspectiva adecuada de lo que hubiere acontecido en un hecho en concreto, por ende, el medio mediante el cual es posible concretar dicha concepción es mediante la prueba, la misma que contribuye a que la verdad pueda contar con relevancia jurídica para que se concrete una debida confirmación o en todo caso se pueda refutar la tesis que hasta el momento del desarrollo del proceso se hubiera planteado, mismas que hubieran sido planteadas en todo el desarrollo del juicio, es

por ello que, la concepción de la verdad es catalogada como uno de los fines primordiales adoptados por el ordenamiento jurídico del Estado, de ahí que, las pretensiones desarrolladas por las partes deben de ser corroborados por la verdad de lo que se hubiera afirmado.

Agregando a lo anterior, Guzmán (2016) llega a afirmar que: “La concepción semántica de la verdad como correspondencia es funcional al principio de estricta legalidad, el cual no puede cumplirse sin normas claras y precisas (...)” (p. 20); ahora bien, a raíz de la concepción desarrollada por el autor antes mencionado se infiere que la verdad adoptada desde una perspectiva jurídica llega a ser considerada como un mecanismo jurídico que guarda estrecha relación con los principios que imperan en el Derecho, principios como el de legalidad, el mismo que es catalogado como una herramienta jurídica destinada a poder garantizar el pleno respeto de lo prescrito en la gran diversidad de cuerpos normativos que imperan en el Estado, ello con el propósito de que aun teniendo en cuenta la trascendencia de la verdad dentro del desarrollo del proceso, ello no puede deslegitimar el debido proceso y las prescripciones estipuladas dentro del ordenamiento jurídico del Estado, en tanto que, teniendo en cuenta lo antes mencionado se llega a ejercer una debida protección a los derechos fundamentales de las personas, ello de forma indistinta a la naturaleza de la pretensión o la competencia de la misma dentro del sistema de administración de justicia.

En conclusión, la verdad llega a ser concebida como el desenlace o consecuencia del ejercicio de la actividad probatoria, además la verdad llega a ser concebida como uno de los fines adoptados por el ordenamiento jurídico del Estado, ello en relación a la manifestación de conflictos de intereses dentro de las instituciones encargadas en la administración de justicia, empero aun teniendo en cuenta la importancia de la verdad dentro del desarrollo del proceso, ello no puede contravenir lo prescrito en el ordenamiento jurídico del Estado con el propósito de que de esta manera se pueda resguardar el respeto a los derechos fundamentales de las personas, los cuales llegan a ser parte del cuerpo normativo de la Constitución Política del Estado.

### *B. La importancia de la verdad en el Derecho.*

Por otra parte, para desarrollar lo concerniente a la importancia de la verdad en el Derecho es importante partir de la perspectiva de que tanto la verdad y el derecho están relacionados de forma muy cercana, ello de manera especial en correspondencia a la solución de conflictos que son desarrollados en el proceso judicial, así pues, para tener en cuenta dicha postura es importante tener en cuenta que el juez al momento de resolver la controversia jurídica debe de realizar dicha labor ante el conocimiento de la verdad de las proposiciones que hubieren sido desarrolladas en relación a los hechos controvertidos y de forma adicional el conocimiento dogmático inmiscuido en el Derecho, es por ello que, se considera que la verdad de las proposiciones en relación a los hechos llega a ser considerado como un elemento indispensable y esencial para que sea posible el materializar los fines que son adoptados por el derecho procesal, así pues, la verdad llega a ser considerada como una variable trascendente en el momento en el que el juez llega a resolver el asunto jurídico particular, en esa medida, la importancia de la verdad en el Derecho llega a ser representada por la complejidad del proceso para la resolución de una controversia jurídica, para lo cual, la verdad es el fin perseguido por el operador de justicia para que de esta forma se pueda poner fin al conflicto intersubjetivo de intereses (Ruiz, 2016, pp. 3-4).

Agregando a lo anterior, se ha llegado a aceptar de forma tradicional el que entre los operadores de justicia, la idea de que la decisión judicial y el ajuste de la misma a la verdad de los hechos que fueran parte del conflicto, además de los parámetros normativos jurídicos conlleva a que las pretensiones de las partes queden satisfechas en relación a la decisión del juez para la resolución de la controversia jurídica que hubiera motivado el conflicto de intereses intersubjetivo, por ende, la verdad es considerada como una forma mediante la cual es posible concretar que la convivencia pueda ser racional y que de esta forma se logre concretar una mejor y mayor vida social de calidad (Ruiz, 2016, p. 4).

Asimismo, un gran número de doctrinarios consideran que la importancia de la verdad entro del Derecho llega a estar relacionada en el campo del derecho procesal con la “búsqueda de la verdad jurídica”, el cual llega a ser parte del campo competencial del derecho procesal, debido a que, mediante el mismo es posible

realizar una debida justificación para con las teorías que forman parte del corte dogmático del Derecho, de manera en específico para con aquellas que guardan estrecha relación con las decisiones que son adoptadas por los órganos jurisdiccionales en aras del ejercicio de la administración de justicia, es por ello que, mediante la verdad es posible conservar el estatus del derecho como ciencia y mediante lo antes mencionado justificar la debida existencia de la dogmática jurídica dentro del ordenamiento jurídico del Estado (Ruiz, 2016, p. 4).

En ese mismo orden de ideas, y ya teniendo en cuenta la relación en materia de importancia de la verdad y el derecho se relaciona además de lo antes mencionado con las proposiciones y la verdad de las mismas en relación a los hechos que son parte de la controversia jurídica que llega a ser parte de la labor jurisdiccional para su debido esclarecimiento, el cual es parte competencial del derecho procesal y los fines que son adoptados por el mismo, así pues, teniendo en cuenta lo antes mencionado es posible evidenciar desde una concepción tradicional del Derecho la relación del mismo para con la verdad y para con la repercusión de la misma dentro del proceso, ello en correspondencia a las pretensiones o necesidades de las personas que acuden al órgano de administración de justicia para que sea el mismo el encargado de poder disolver el conflicto de intereses entre las partes intervinientes en dicho proceso, por ende, la verdad es considerada como uno de los pilares fundamentales para el desarrollo de la sociedad y dentro del ámbito del derecho para el desarrollo del mismo, además de que gracias a la finalidad de la búsqueda de la verdad es que se llega a constituir todo acto procesal que sea parte del Derecho y guarde consonancia a lo prescrito en el ordenamiento jurídico del Estado para con el respeto a lo concebido por el debido proceso (Ruiz, 2016, p. 5).

En definitiva, ante todo lo antes mencionado en relación a la importancia de la verdad dentro del Derecho es posible llegar a la conclusión que el Derecho de forma innata requiere la existencia de la verdad como finalidad de todos los actos que conforman o forman parte del desarrollo del debido proceso para con los intereses de las personas o sujetos que acuden al órgano jurisdiccional con la finalidad de que el mismo pueda ser el encargado de poder resolver el conflicto de intereses intersubjetivo que hubiera llegado a motivar la necesidad de la interferencia del fuero judicial en dicha situación, en esa misma línea, la verdad

llega a formar parte de una gran diversidad de actos que son desarrollados dentro del proceso judicial, un claro ejemplo de ello son los actos probatorios que forman parte del proceso judicial, así pues, la finalidad de los actos probatorios llega a estar relacionado de forma intrínseca con la búsqueda de la verdad o el esclarecimiento de las afirmaciones para con los hechos que hubieran ocurrido y motivado a la interferencia de la vía judicial para su debido desarrollo.

#### *2.2.1.2.6. El objeto de la prueba.*

Para tener en cuenta el objeto de la prueba es importante partir desde la perspectiva de que la prueba llega a estar relacionada de forma íntima con lo concebido por el proceso y los objetivos que son adoptados por el mismo, para lo cual es necesario tener en cuenta los enfoques de naturaleza fundamental que llegan a ser concebido por el Derecho procesal que impera en la actualidad, los cuales son: a) El cognoscitivismo racional garantista, el cual llega a ser fundamentado en el proceso de administración de justicia, por ende, uno de los principales propósitos llega a estar relacionado con el establecimiento de la verdad y que la misma puede ser considerada como esencial para la toma de una decisión jurisdiccional en relación a un caso en concreto; b) El decisionismo procesal, el cual es considerado por un número significativo de doctrinarios como el “garantismo procesal”, debido a que, se llegan a reducir las garantías relacionadas a la actividad de las artes dentro de un proceso en concreto, así pues, se afirma que el objetivo principal del proceso judicial llega a ser la resolución de un conflicto entre las partes inmersas en el de un caso en específico (Pons, 2011, p. 34).

Agregando a lo anterior, es importante mencionar que las personas que llegan a apoyar la idea del decisionismo conciben que la finalidad que adopta la prueba de primera mano llega a estar relacionada al proceso, asimismo es de forma básica concebida como un herramienta en específico de la persuasión, por ende, la función del mismo llega a ser considerado como retórica, por lo cual, el decisionismo concibe que la decisión que llegue a tomar en cuenta el juez de manera definitiva debe de ser considerada como correcta, ya que, la misma se basará en el razonamiento de naturaleza jurídica que es efectuada por el operador de justicia en la sentencia en concreto, el cual debe de ser tomado como una expresión de la libre apreciación, en esa medida, la prueba llega a contar con un papel considerado como

fundamental y a su vez como persuasivo, así pues, para un gran número de doctrinarios consideran que la prueba cuenta con una finalidad relacionada a la argumentación dentro de un proceso judicial, debido a que, el propósito de la prueba llega a guardar consonancia con el pragmatismo procesal que llega a ser adoptado dentro del ordenamiento jurídico y propiamente por los aspectos adoptados en el sistema de administración de justicia dentro de un Estado determinado (Pons, 2011, p. 35).

Así pues, para desarrollar lo relacionado al objeto de la prueba es importante partir de la perspectiva de que al afirmar que la finalidad de la actividad probatoria está relacionada al esclarecimiento de los hechos como también para con los actos jurídicos que fueran debatidos, en esa medida, el objeto de la prueba llega a ser representado por los antes mencionado, es por ello que, se identifica a los mismos mediante a la forma de *thema probandum* o también conocido como el *thema decidendum*, el cual concibe lo relacionado a los hechos que deben de ser considerados como materia de prueba, por ende, a raíz de dicha conceptualización antes mencionada es posible llegar a mencionar que el objeto de la prueba deriva a que sea posible que se conciba de forma explícita los límites de la actividad probatoria, de manera en específico sobre la admisión y propiamente el ofrecimiento de las pruebas para con los actos que requieren de la interferencia probatoria para con la resolución de los mismos, en consecuencia, es posible mencionado que no son objeto de prueba aquellos hechos que no son catalogados como controvertidos, aquellos que fueran admitidos de forma tácita o como también de forma expresa por las partes el momento de que se llegue a trabar la litis, empero cabe una excepción, la cual llega a ser representada por aquellos hechos que estén relacionados para con los derechos que sean indisponibles para las partes, es más, tampoco cuentan con susceptibilidad de prueba aquellos hechos que sean considerados como notorios o como también públicos, los mismos que pertenecieran al dominio del saber público, los cuales a raíz de su pertenencia a la vida diaria, la ciencia, historia o el comercio social, son conocidos por un numero considerado de personas (Artavia & Picado, s/f, pp. 1-46).

### 2.2.1.3. La prórroga piadosa.

Ahora bien, para tener en cuenta lo concerniente a la importancia y trascendencia de la prórroga piadosa y la repercusión de la misma para con los fines adoptados por el presente trabajo de investigación es indispensable que se desarrolle lo concerniente a la definición del mismo, asimismo las características y la relación de la prórroga piadosa con el Derecho notarial, ello con la finalidad de que una vez desarrolladas dichas concepciones sea posible contar con una perspectiva clara de lo concerniente a la prórroga piadosa como un mecanismo posible de emplear por el ordenamiento jurídico para con el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial dentro del Estado peruano.

#### 2.2.3.1.1. Definición.

Así pues, para desarrollar la definición respectiva de la prórroga piadosa es necesario que se disgregue dicha concepción en dos partes, las cuales son: a) La prórroga y, b) Piadosa, en esa medida, la definición de la prórroga llega a ser abordada por Cabanellas (2003), autor que concibe a la misma como: “Aplazamiento de un acto o hecho. I Alargamiento de un plazo. I Continuación de un estado de cosas durante tiempo determinado. I Extensión de la jurisdicción a personas o casos no comprendidos inicialmente.” (p. 369); por consiguiente, a raíz de la definición desarrollada por Cabanellas es posible llegar a inferir que la prórroga llega a ser considerado como un aplazamiento para con un hecho o un acto en concreto, además de que dicha definición llega a ser considerada como una continuación del estado de unas cosas en concreto, empero ello de forma necesaria debe de estar determinado por un tiempo en concreto, por otra parte, la prórroga también puede ser considerada como aquella extensión relacionada a la jurisdicción de sujetos o como también de casos que no hubieran sido comprendidos en un primer momento inicial.

En ese mismo orden de ideas, una de las instituciones más prestigiosas en relación con la definición de los términos es la Real Academia Española la prórroga según la RAE (2023), la prórroga es: “Continuación de algo por un tiempo determinado.” (s/p); por consiguiente, a raíz de lo prescrito en la Real Academia Española es posible identificar que la prórroga es considerada como un acto mediante el cual es posible otorgar un plazo de continuación de algo en concreto,

ello condicionado a la especificación de un tiempo determinado de la duración del mismo.

En definitiva, a raíz de las definiciones antes referenciadas es posible identificar que la prórroga llega a ser considerada como un medio por el cual es posible conceder la continuación de algo durante un tiempo determinado, ello con la finalidad de no extinguir la relación de pleno momento, así pues, la prórroga como tal no llega a contemplar una justificación o especificación para con su determinación, razón por la cual, la misma llega a estar a merced de los pareceres de la persona que la determina.

Por otra parte, ya habiéndose desarrollado lo concerniente a la prórroga es necesario desarrollar lo propicio para con la definición de lo “piadoso” con la finalidad de que una vez habiéndose desarrollado lo antes mencionado se posible contar con una perspectiva clara y concisa de lo referente a la “prórroga piadosa”, debido a que, los fines del presente trabajo de investigación ameritan el conocimiento en específico de lo relacionado a la “prórroga piadosa”.

Ahora bien, toca desarrollar lo concerniente a lo “piadoso”, no obstante, para tener en cuenta la definición del mismo es importante partir de la perspectiva de que lo “piadoso” llega a subdividirse desde una perspectiva etimológica en las palabras en latín: *pietas* y *pius*, los cuales significan “piedad” y “devoto”, en esa medida, lo “piadoso” proviene de lo concebido por la piedad, razón por la cual, es necesario desarrollar lo relacionado a la misma, así pues, la piedad es concebido como una virtud que es parte de la naturaleza del ser humano, razón por la cual, se relaciona con la concepción de justicia que es adoptada por el ordenamiento jurídico del Estado, en esa medida, San Josemaría comprendió que la piedad es concebido como una virtud que cuenta con alcance universal, es por ello que, se considera que la misma llega a representar una actitud profunda del alma, así pues, la piedad llega a ser parte de la filiación divina, en esa misma línea, Josemaría relaciona de forma muy cercana a la piedad con la piedad filial, razón por la cual, la piedad es concebida como fruto de la conciencia de la relación natural del ser humano y contribuye al mantenimiento de la conciencia del mismo para con su relación con la sociedad y para con su relación con Dios, agregando a lo anterior, el Derecho canónico concibe a la piedad como parte de los dones del Espíritu Santo, por lo

cual, la piedad netamente deriva del fuero interno con el que cuenta una persona, por ende, se relaciona con tanto con la voluntad, los pensamientos y los sentimientos, en consecuencia, la piedad adopta consideraciones subjetivas es ahí donde concibe sus principales características diferenciadoras con concepciones que puedan estar relacionadas con la antes mencionada (Aguirre, s/f, pp. 9711-973).

En definitiva, a raíz de los fundamentos antes mencionados podemos deducir que la “prórroga piadosa” puede ser definida como una facultad conferida por el arrendador para con el arrendatario para la continuidad de su relación jurídica a mérito de una causa justificada que amerite el acto de compasión o de piedad del arrendador para no poner fin a dicha relación contractual aun cuando hubieran causas justificadas para su término, tal como es el caso del incumplimiento de las prestaciones asignadas o el término temporal del plazo de un contrato de arrendamiento.

#### 2.2.1.3.2. Características.

Así pues, ya habiéndose desarrollado lo concerniente a la definición de la “prórroga piadosa”, por lo cual, toca desarrollar lo relacionado a las características de la misma, por ende, se tomará en cuenta lo mencionado por (Acebo & Pompo, 2019), quienes refieren en torno a las características de la prórroga piadosa que:

La prórroga piadosa cuenta con las siguientes características, *prima facie* cuenta con la característica de que la previsión relacionada a la prórroga llega a ser **facultativa**, asimismo la previsión antes mencionada cuenta con la característica de ser **inalterable**, es más, debe de contar con un plazo de duración en concreto que permita su cumplimiento en relación a la facultad que se hubiere adoptado, además las prórrogas que se hubieren adoptado debe de ser **expresas**, cabe la posibilidad de que la activación de la prórroga pueda ser parte de la constitución del contrato que la hubiera concebido, en esa misma línea, la prórroga llega a ser **obligatoria para el contratista**, en consecuencia, el acuerdo de prórroga debe no puede ser **automático**.

Por ende, a raíz de los fundamentos antes desarrollados es posible evidenciar que la prórroga de forma necesaria debe de contar con ciertas características, las mismas que permiten que pueda existir una debida distinción para con otras figuras parecidas a la antes mencionada, es por ello que, una de las características más

representativas es que la prórroga piadosa llega a estar a merced del arrendador, debido a que, en el momento en que existiese una situación que motiva al arrendador a solicitar la no extinción de la relación contractual, el arrendador cuenta con toda la potestad de poder conceder una prórroga piadosa, empero ello queda a merced de su parecer, razón por la cual, en los casos relacionados a los contratos de arrendamiento se debe de brindar una mayor seguridad jurídica para con las partes intervinientes en dicha relación contractual con la finalidad de preservar el respeto a sus derechos y facultades en cuestión.

#### *2.2.1.3.3. La prórroga piadosa y su relación con el derecho notarial.*

En esa misma secuencia de ideas, la prórroga piadosa puede llegar a relacionarse con el Derecho notarial, ya que, dicha rama del Derecho ejercida por la actividad del notario pueden ser consideradas como un medio o mecanismo mediante el cual es posible considerar a la prórroga piadosa en relación a un contrato de arrendamiento como un acto de dicha rama del Derecho con la finalidad de poder brindar mayor seguridad jurídica en beneficio de las partes intervinientes en el mismo, es por ello que, se desarrollará lo relacionado a la prórroga piadosa en relación con el Derecho notarial como un medio probatorio, es más, se desarrollarán situaciones posibles en las que sea posible el ejercicio de una prórroga notarial y para finalizar se desarrollará de forma concisa lo concerniente a la prórroga piadosa notarial en correspondencia a la defensa posesoria extrajudicial en el ordenamiento jurídico nacional.

#### *A. La prórroga piadosa notarial como medio probatorio.*

Así pues, dado los fundamentos antes desarrollados en el presente trabajo de investigación y a estas alturas del desarrollo del mismo ya contamos con una perspectiva clara de lo concebido en la prórroga piadosa notarial para con la finalidad de brindar una debida seguridad jurídica a las partes o sujetos intervinientes en relación a los contratos de arrendamiento y a las relaciones jurídicas que desencadena la constitución del mismo, por lo cual, teniendo en cuenta la celeridad, la accesibilidad y eficacia del Derecho notarial sería demasiado beneficioso que en los casos que el arrendador pretenda otorgar una prórroga

piadosa, la misma sea desarrollada o elaborada mediante la vía notarial, ello con el propósito de que exista una mayor seguridad jurídica para los intereses de las partes intervinientes o como también para que dado el caso de la existencia de la necesidad de una defensa posesoria extrajudicial pueda ser ejercido el artículo 920° del Código Civil peruano de manera debida y la prórroga antes mencionada al ser desarrollada mediante la vía notarial pueda servir como medio probatorio que acredite la legitimidad del ejercicio del artículo antes mencionado y el plazo impuesto por el mismo pueda ser materializado una vez se hubiera acabado la prórroga piadosa que se hubiere otorgado, puesto que, dicha figura **solo puede ser ejercida dentro de 15 días** siguientes a que se tome en conocimiento de la desposesión, ahora bien, si en caso de que el arrendador otorgue una prórroga piadosa extra a los 15 días que le confiere el Código Civil peruano el arrendador se perderá el ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial, en consecuencia, se tendrá que iniciar un proceso judicial para poder recuperar el bien inmueble, ante esto, es importante que se establezca un medio probatorio que respalde el otorgamiento de días extras a los otorgados por la ordenamiento jurídico, por lo mismo establecer una prórroga y sentar un documento vía notarial que respalde los días extras otorgados al arrendatario, además de tener en cuenta el artículo 1678 del Código Civil peruano el cual menciona las obligaciones por parte del arrendador.

*B. Situaciones en las que se puede hacer efecto la prórroga piadosa notarial como medio probatorio.*

Ahora bien, ya teniendo en cuenta la importancia de la prórroga piadosa notarial y su relación con los contratos de arrendamiento para dotar a los mismos de una seguridad jurídica mayor en beneficio de las partes intervinientes toca desarrollar lo relacionado a las posibles situaciones en las que pueda ser posible el ejercicio de una prórroga piadosa notarial, razón por la cual, se desarrollarán dichas situaciones de manera siguiente:

*B.1. Por ubicación del predio.*

La ubicación del predio es considerada como la primera y una de las situaciones más significativas en las que es posible ejercer una prórroga piadosa, debido a que, como se mencionó en los fundamentos antes desarrollados, la prórroga piadosa es una facultad del arrendador en beneficio del arrendatario que

permite la continuidad temporal de la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario a razón de situaciones que puedan justificar en cierta medida dicha continuación, así pues, dichas situaciones justifican el acto de “piedad” del arrendador, para lo cual, la ubicación del predio es una de aquellas situaciones, debido a que, como bien se sabe, la ubicación del predio es una condicionante al monto prestacional que se impone al arrendamiento del predio, ya que, a mayor cercanía a lugares céntricos, escuelas, hospitales, etc., o la misma exclusividad del lugar del predio, los beneficios vocacionales del mismo conllevan a que el monto requerido pueda variar a diferencia de lugares en los que la ubicación del predio conlleve un menor costo en comparación de los antes mencionados.

En consecuencia, para poder brindar mayor dinamismo y demostrar de una manera mucho más eficiente la situación antes abordada es que se expresará un ejemplo hipotético de dicha situación antes mencionada: Juan es un ingeniero de 31 años, quien trabajaba en la empresa COFIARP, sin embargo, por motivos de recorte de personal fue despedido, razón por la cual, no pudo pagar dos de sus últimas cuotas de pago del predio que estaba arrendando en el distrito de Miraflores, debido a que, el monto que pagaba por el arrendamiento era muy elevado y teniendo en cuenta la inminente disolución a raíz de las cláusulas estipuladas en el contrato de arrendamiento se vio en la necesidad de solicitar una prórroga a María, quien era la persona que le estaba arrendando el predio.

#### *B.2. Por costos elevados del alquiler.*

En ese mismo orden de ideas, una situación más en la que es posible solicitar una prórroga piadosa llega a ser representada a raíz de los posibles costos elevados con los que puede contar un determinado bien, ya que, el elevado costo que podría pagarse por el arrendamiento de un bien puede condicionar a que el pago de las posibles cuotas que se hubieran pactado no sea considerada como una tarea sencilla, por ende, teniendo en cuenta ello es posible facultar la interferencia de una prórroga piadosa en razón de la no extinción de la relación contractual en relación al arrendamiento en cuestión.

Así pues, para poder brindar mayor dinamismo y demostrar de una manera mucho más eficiente la situación antes abordada es que se expresará un ejemplo hipotético de dicha situación antes mencionada: Juana es una empresaria textil y

tenía un negocio propio en el emporio comercial de Gamarra, empero a raíz de la pandemia del COVID-19 se vio afectado dicho emprendimiento, debido a que, las restricciones de movilización y demás restricciones parecidas conllevó a que su negocio llegase a la quiebra, aún peor teniendo en cuenta que el mismo era considerado como su único medio de ingreso económico y a raíz de una mala decisión financiera del arrendamiento de un departamento en una zona exclusiva de Lima se vio en la penosa necesidad de requerir una prórroga piadosa para que no se le retire de dicho bien.

### *B.3. Por necesidad de un familiar.*

Ahora bien, otra de las situaciones en la que es posible solicitar o conceder una prórroga piadosa puede llegar a ser materializada cuando una persona se encuentre en una situación de tener que acudir al llamado de necesidad de un familiar, situación que comprometería el que el cumplimiento de las obligaciones dentro de una relación contractual pueda verse perjudicadas.

Por ende, un claro ejemplo de ello puede llegar a ser representado por el siguiente caso hipotético que es planteado a continuación: Jorge es un joven abogado recién egresado, a raíz de un fatídico hecho perdió a sus familiares en un accidente, empero su padre y él fueron los únicos sobrevivientes de dicho accidente, con el paso de los años, el papá de Jorge a raíz de la profunda tristeza que lo abordaba enfermó de gastritis y el no tratamiento de dicha enfermedad conllevó a que dicha enfermedad desencadene un cáncer al estómago, y Jorge que estaba pagando de forma puntual con las cuotas del arrendamiento de su departamento se vio en la necesidad de solicitar al arrendador del bien una prórroga justificando la misma en su necesidad de tener que costear el elevado monto del tratamiento de su padre, por ende, el arrendador al ver el estado de necesidad en el que se encontraba Jorge le concedió al mismo una prórroga piadosa para el pago de las prestaciones.

### *B.4. Por enfermedad del inquilino.*

Por consiguiente, una situación más, al igual que, las antes desarrolladas puede llegar a ser materializada cuando el inquilino pueda llegar a contraer una enfermedad, dicha situación antes mencionada puede llegar a desencadenar que el cumplimiento de las prestaciones que se hubieran adoptado en el acto jurídico del arrendamiento no puedan llegar a ser cumplidos de forma debida.

En esa medida, un claro ejemplo de lo antes mencionado será desarrollado en el siguiente ejemplo hipotético: María estaba arrendando un terreno para la siembra de maíz por el distrito de Manzanares, empero a raíz del constante empleo de fertilizantes y químicos destinados a una mayor producción del maíz, María contrajo una grave enfermedad a los pulmones, razón por la cual, a raíz de dicho estado en el que se encontraba le es imposible pagar los montos acordados en el contrato de arrendamiento, es por ello que, Juan, quién era la persona que le arrendaba dicho bien inmueble al tener conocimiento del estado de salud en el que se encontraban María le concedió una prórroga piadosa para que pueda cumplir con el pago de dichas asignaciones.

*2.2.1.3.4. La prórroga piadosa notarial relacionado con la defensa posesoria extrajudicial en el Código Civil peruano.*

Ahora bien, a estas alturas del desarrollo del presente trabajo de investigación ya se tiene una perspectiva clara de lo concebido por la prórroga piadosa notarial, así pues, para relacionar a la misma con la defensa posesoria extrajudicial es necesario que partamos de la perspectiva de que cabe la posibilidad de que aun teniendo en cuenta la importancia y trascendencia de los contratos de arrendamiento, ello no deslegitima la posibilidad de que existan sujetos que pretendan beneficiarse de algunos vacíos normativos o prescripciones normativas que puedan ser ineficaces hasta cierto punto con las finalidad o los propósitos que son adoptadas por las mismas, en esa medida, un claro caso de lo antes mencionado puede llegar a ser materializado por aquellos arrendatarios que conozcan lo prescrito en el artículo 920° del Código Civil peruano y pretendan beneficiarse del mismo para poder prolongar de forma malintencionada su posesión para con un bien inmueble en cuestión, debido a que, el artículo antes mencionado prescribe un tiempo límite mediante el cual es posible el ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial en los casos en los que se amerite, así pues, si el titular del bien no conociese de dicho plazo o pretendiese ejercer una defensa posesoria fuera del mismo no podría ser considerada como legítima dicha pretensión, por lo cual, el arrendatario de manera malintencionada podría solicitar una prórroga piadosa no necesariamente por una causa justa sino por el contrario con la finalidad de que el plazo determinado por el artículo antes mencionado pueda ser excedido para que

no se le pueda retirar de la propiedad de forma rápida, sino mediante un proceso judicial cuya duración sea mayor.

Asimismo, es necesario tener en cuenta el artículo 920° del Código Civil peruano, ya que, dicho artículo no concibe una forma determinante para establecer la prórroga concebida extrajudicialmente después de haber cumplido los 15 días otorgados por el mismo artículo, puesto que, muchas veces se ha visto que la prórroga es otorgada solo verbalmente, más no establecida en algún documento que pueda servir para respaldar la buena fe que tiene el arrendatario ante situaciones que pueda presentar el arrendador para la entrega del bien, por ello, es preciso tener en cuenta que este artículo deba de consignar alcances permisibles que puede otorgar el arrendatario sin tener que ingresar a un proceso judicial tedioso para ambas partes.

En consecuencia, a raíz de la problemática antes detallada es posible inferir de la misma que una forma de poder evitar la concreción de actos maliciosos del ejercicio del Derecho y de esta manera conceder de forma debida una mayor seguridad jurídica para con las partes intervinientes en el acto jurídico del arrendamiento se concibe a la prórroga piadosa notarial como un mecanismo jurídico que permita dejar una clara constancia de que ante el posible pedido de prórroga solicitado por el arrendatario, el mismo pueda ser dejado en constancia como medio probatorio para que una vez culmine la prórroga piadosa recién pueda comenzar el plazo del ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial prescrita tal como lo prescribe el artículo 920° del Código Civil peruano y de esta manera no generar indefensión entre las partes y dotar una mayor seguridad jurídica entre las pretensiones de los mismos, asimismo, tener en cuenta el artículo 1678 del Código Civil peruano el cual prescribe las obligaciones que debe de tener el arrendador para con el arrendatario y las formas de seguridad jurídica que deben de tenerse en cuenta a la hora de firmar el contrato de arrendamiento.

## **2.2.2. Inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial.**

### **2.2.2.1. La posesión.**

#### *2.2.1.1.1 Contexto histórico.*

Desde el Derecho Romano, sin estar ligado a las categorías jurídicas estipuladas en el ordenamiento civil actual, ya se previa desde mucho antes hacer uso de la fuerza para repeler conductas de usurpación del bien ajeno, considerados como criterios en legítima defensa (De la Cruz, 2014, p. 4).

La protección de la propiedad fue extendida en el Derecho Canónico, y recibe la consolidación concreta en el ordenamiento civil alemán en el año 1900, suceso que aconteció después de varias insistencias, teniendo un origen germánico; es por aquella razón que los primeros códigos que regularon la autotutela yacieron en el ordenamiento civil austriaco en el periodo de 1811 y en el ordenamiento prusiano en el año 1794. El primer ordenamiento mencionado, desprendía que el individuo o la persona que se encuentre en un suceso de vulneración a su propiedad, siendo este despojado de su posesión, podía recurrir a la defensa especial permitida por la normativa legal. En su gran mayoría, los ordenamientos contemporáneos normalizan la autotutela posesoria y la aplicación medida de la fuerza por parte de organismos para ejercer la legítima defensa. En tal sentido, algunos Códigos Civiles que presentan vacíos en la reformulación de este criterio adoptan analógicamente el principio de la legítima defensa en situaciones de autotutela posesoria; tal es el caso del Código Civil Francés en el año 1804 y el Italiano en el periodo de 1942, entre los ordenamientos civiles que incorporaron expresamente las medidas necesarias para defender la autotutela fueron los siguientes ordenamientos: Código Civil Alemán, Suizo, Argentino, Español y nuestro ordenamiento civil peruano en el año 1984 (De la Cruz, 2014, p. 10).

De hecho, el ordenamiento civil del periodo de 1942, si bien acepta las defensas extrajudiciales de la posesión, no las supone como una categoría jurídica propia, ya que recurre a las defensas legales para explicar contextos en las que el poseedor hace uso de la fuerza para proteger su propiedad o posesión. En este sentido, se afirma que cuando se tornen consecutivos las irrupciones contra sus bienes, el poseedor podrá ejercer el derecho de legítima defensa contra quienes lo

perturben o despojen de sus propiedades. Pero a la inversa, si el ocupante que defiende personalmente su posesión, pero no es inmediatamente agredido incurrirá en delito estipulado en el articulado 392 del Código Penal (Trabuchi, 1967, p. 358).

Se consideró desde un primer alcance contemporáneo a la posesión como una situación tutelar, y su relación negativa de la posesión ajena es apreciada como una actividad ilegal (despojo y perturbación del bien). Ante tales acontecimientos el propietario puede efectuar medidas judiciales que le otorguen la reintegración de su posesión y en sí mismo mitigar o eliminar el daño que está produciéndose; en estos sucesos se aplicara recursos de legítima defensa, de parte del propietario como acto de resguardo de su propiedad (Trimarchi, 1998, p. 552).

Según los autores Ripert y Bullangera (1963) las suposiciones de la legítima defensa se reflejaban de la siguiente manera: “El propietario es capaz de aplicar medidas de defensa por su propia cuenta, solo en el momento que evidencie la privación de su propiedad” (p. 144). Es por ello que, se entiende que, cualquier individuo que concrete la vulneración o perturbación de su bien, este podrá reaccionar aplicando su propia fuerza como medida en legítima defensa para recobrar y retener su posesión.

En el ordenamiento Napoleónico del periodo de 1804, no se da suposición a la legítima defensa como parte de medidas de vulneración, solo en aquellos casos de materia posesoria, como mencionan los autores Ripert y Bullangera (1963) en la sección de medidas posesorias bajo la protección judicial de la posesión, desplegando el siguiente comentario: “La ley concede al propietario de un bien inmueble una acción específica denominada escritura de propiedad, está mantiene su diseño para preservar la propiedad en caso de interrupción y recuperar la propiedad en cuestión de pérdida” (p. 144). Entendiéndose así que las defensas de la posesión son únicamente aplicadas como acciones a la no perturbación del bien y medidas ideales en materia de propiedad.

Desde un enfoque similar, el autor Planiol (1927) afirma que: “La ley alemana otorga a los propietarios ciertas medidas sobre su propiedad, que utilizaran para conservar el bien si está agravada y para recuperarla si se pierde. Estas medidas se sujetan a la jurisdicción de los magistrados de paz” (p. 320). Se afirma que las medidas cautelares para defender la propiedad en materia de posesión, será

efectuado en base a las doctrinas legales de paz alemán, puesto que son aquellas con mayor cercanía en la observancia de la posesión.

#### *2.2.1.1.2. Generalidades.*

En referencia el tema de posesión mantiene un contenido muy diverso de tratar; sin embargo, mantiene relación en algunos criterios con las ideologías de los organismos jurídicos, manifestando a la posesión como aquella voluntad autónoma e independiente que es aludida sobre un bien y la manipulación en su totalidad únicamente por el individuo dueño o propietario del mismo (Castán, 1992, p. 474).

El autor Castán (1992, p. 479.) desarrolla a la posesión como una disposición directa, vinculado por tres elementos:

- El individuo llega a consumir sus ideales por medio de su propiedad.
- La propiedad puede ser utilizado como medio económico (uso y disfrute).
- La posesión unilateralmente por el poseedor forma parte del margen del derecho a la propiedad.

#### *2.2.1.2.3. Definición.*

Según el ordenamiento civil peruano, en base al articulado 896, establece a la posesión como una normativa, siendo este mismo el ejercicio de hecho con uno o más poderes sobre un bien, activo, inmueble, propiedad, entre otros. Así mismo, cabe mencionar a la posesión como la acción que se emite sobre una cosa con denuedo de dueño o señor, siendo ejecutado de forma legal (derecho propio) o por otro. Cabe añadir también como definición de posesión, aquella expresión del derecho sobre la propiedad, en relación con la noción de propiedad estipulada en el articulado 923 del Código Civil; puesto que aquel que ejerza el uso, goce o disfrute, reivindicación y disposición. Sera apreciado como poseedor (Polaino, 2004, p. 112).

Las principales características que componen la posesión se refieren a los derechos y facultades que ejerce el poseedor, es dicho de otro modo el uso, la naturaleza, el reclamo y el disfrute de su propiedad. Tomando este enfoque, gran parte de la doctrina supone que la posesión se basa en hechos concretos, que pueden ser percibidos directamente por la sociedad a través del uso, goce, etc. Sin embargo, aún existe un debate generalizado sobre el potencial normativo de la propiedad y las leyes estipuladas que resguardan ante casos de suspensión de posesión, por lo

que los reclamos ya no se ejercen directa y concretamente entre involucrados, sino mediante la interposición de un litigio legal. (Polaino, 2004, p. 115).

#### 2.2.1.2.4 Naturaleza jurídica.

La naturaleza jurídica, con relación a la posesión se comprende en base a dos teorías (subjetiva y objetiva), la primera es el acontecimiento de ser poseedor del bien; mientras tanto con respecto a la teoría objetiva comprende a las acciones de respaldo por parte del ordenamiento jurídico. Desde otro enfoque, la legislación peruana, concretiza que la posesión será vista como parte de la segunda teoría (objetiva) permitiendo así la visualización de la posesión como un derecho con protección en el ordenamiento civil peruano (Lama, 2015, p. 49).

Además, mencionemos que la posesión florece como un fenómeno jurídico de la propiedad que goza de enemistad limitada, debido al elemento subjetivo que la distingue del tentador; esto implica que la propiedad no se otorga a otros, bajo el criterio *animus cualificado* (Moisset, 2015, p.115).

Los derechos de propiedad ejercidos como poseedor son en base al criterio *animus domini*, el cual representa el componente subjetivo de la doctrina sobre la propiedad, definida como el actuar del individuo. Estas acciones son dadas sobre un usurpador o intruso que es consciente de no ser el dueño, pero actúa como si lo fuera y dirige sus acciones hacia ese fin (poseedor del bien), también en el caso de los inquilinos, que no pueden actuar como propietarios solo porque gocen de la propiedad de otra persona puesto que tienen aquel deleite. En ambos criterios la teoría objetiva y subjetiva regulan la posición de los personajes ante la no vulneración de la posesión del bien. (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 92).

#### A. Teoría objetiva.

Esta teoría planteada despliega la naturaleza de la posesión como parte de los derechos constitucionales; donde el sujeto directo mantenía un vínculo económico con su propiedad; en este criterio se reconocen dos componentes, el *corpus* siendo la materialización del vínculo entre el sujeto y la propiedad; y el elemento *animus in abstracto* siendo la voluntad de la posesión, o llamado también *animus tenendi*. (Hernández, 1980, p. 275).

### *B. Teoría subjetiva.*

Por otra parte, la teoría subjetiva planteada es comprendido tácitamente puesto que se construye en el psique o mente de la persona, haciendo referencia al accionamiento que tendrá este sujeto sobre el bien, y la forma en que desarrolla los criterios *corpus* y *animus tenendi*. dependerá mucho en cómo es la conducta y la forma ideológica del individuo (Hernández, 1980, p. 280).

#### *2.2.1.2.5. Variedades de la posesión.*

##### *A. Legítima.*

En este criterio, la posesión legítima será comprendida como el acuerdo mutuo de ambas partes, es decir, el propietario coincidirá con el poseedor, convirtiéndose, así como el sujeto poseedor o poseedor de hecho y derecho; de igual manera es necesario poseer el título de propiedad para recibir el respaldo de los órganos competentes establecidos (Gonzales, 2002, p. 166).

##### *B. Ilegítima.*

Según el autor Gonzales (2002) manifiesta que: “En la posesión ilegítima, la persona posee el bien a pesar de realizar un acto jurídico, aunque la celebración del mismo, puede ser el incumplimiento de las formalidades legales, respecto a la transferencia de la propiedad del bien” (p. 165). Entendiéndose así que la posesión ilegítima se basa en el fundamento que tiene la persona con relación a la titularidad del bien.

Cabe añadir que el poseedor ilegítimo se define en base al articulado 906 del Código Civil, desde este punto se conceptualizará la ilegitimidad de buena fe o mala fe, para discernir con mayor claridad este concepto tenemos que definir en primer lugar cuando se habla de poseedor ilegítimo, recibirá esta denominación aquel personaje que no cuenta con un derecho que justifique su posesión, a diferencia de la posesión legítima puesto que su adquisición será vista legalmente y regulada en la misma. Una presunción de posesión ilícita, incluso si es emitida por una persona que posea tales derechos, es una presunción de que el poseedor creyó tener los derechos de propiedad con relación al bien dado. Como es el supuesto del usurpador, que pacta un contrato de arrendamiento con un tercero que confía su propiedad hacia otro, esperando seguir con lo pactado, siendo vulnerado en ese aspecto (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 39)

### *B.1. Ilegítima (buena fe).*

En fundamento al ordenamiento civil peruano en correspondencia al articulado 906, la posesión ilegítima es de buena fe; cuando el personaje (poseedor) cree en su legitimidad titular por ignorancia o error de hechos o por leyes relativas con vicios que invalidan su título. Es así como hablamos de posesión ilegal de buena fe cuando el poseedor ilegal lo hace con el firme convencimiento de que su posesión se ajusta a la ley, pero no es más que un pretexto para ocultar su ilegalidad (Lama, 2015, p. 72).

### *B.2. Ilegítima (mala fe).*

En cambio, jurídicamente, si un poseedor tenía pleno conocimiento de que su posesión no era conforme a derecho, como la "presunción razonable" de lo que está inscrito en el registro, pero aun así continuó ocupándolo, decimos que pertenece a un poseedor ilegítimo de mala fe. Habría que mencionar también las acciones de la posesión ilegítima de mala fe o maliciosa; es maliciosa cuando se trata de bienes personales adquiridos mediante robo, fraude o abuso de confianza. El vicio de la posesión es relativa a la persona contra quien se comete como invasor o usurpador. De un modo similar, referirnos a la ocupación ilegal o ilegítima es relacionarlo a la ocupación inestable de una propiedad, en el que se manifiesta la ocupación precaria determinada en el ordenamiento peruano, pues esta posesión se ejerce sin afirmación para establecerla como una verdadera ocupación (Lama, 2015, p. 85).

### *D. Mediata.*

En contraste, la posesión mediata según el articulado 905 del ordenamiento civil peruano, es el escenario de una posesión dominante de las otras categorías antes mencionadas, siendo el poseedor el personaje no físico legal de la propiedad de otra persona, que generalmente se obtiene dicho bien de forma directa. Este tipo de posesión es caracterizado por el ejercicio de derechos a través de intermediarios. Cabe añadir que el poseedor mediato se hace del bien mediante el arriendo, estos tipos de poseedores alquilan bienes como si fueran propietarios de los mismos y disfrutan de los beneficios civiles como si fueran propietarios (Fuenteseca, 2002, p. 138).

### *E. Inmediata.*

En base al articulado 905 del ordenamiento civil peruano, el poseedor inmediato es aquel personaje involucrado temporalmente con fundamento titular (cuenta con título de propiedad), concerniendo la posesión mediata al individuo que otorgo el título de propiedad). Desde lo mencionado con anterioridad cabe resaltar que la posesión inmediata, se refiere a la posesión temporal de un activo sobre la base de un término titular, mientras que la temporalidad se refiere a la devolución del activo por parte del propietario inmediato; esta acción se dará en algún momento (Gonzales, 2002, p. 169).

El propietario inmediato es, según la teoría intangible de la posesión, la persona que se convierte en un supuesto propietario o propietario del bien; sin embargo, el mismo no contara con las facultades propias del poseedor, es decir será un personaje bajo el *animus domini* (actuar como propietario). Por esta razón, nuestro sistema adopta la teoría de la posesión objetiva, según la cual, la distinción entre propietario y ocupante, se dicta para prohibir a quienes tienen deseos sobre el bien; siendo sólo un capricho regulatorio que el legislador decidió hacer. Tal es el caso del usurpador quien desea tomar posesión a través de derechos de uso. Como criterio fundamental, es el hecho de que en nuestro sistema no se admite la figura de poseedor como personaje en capacidades como propietario (Gonzales, 2013, p. 112).

La variedad de la posesión mediata requiere de una autoridad general; a diferencia de la posesión inmediata que se efectuada por el sujeto legal más próximo a poseer el bien. Este rango superior o rango de cercanía también reconoce en su mayoría como propietario a la persona legal considerada como próxima a poseer la propiedad. La principal diferencia entre posesiones (directa e indirecta) es que, generalmente, el poseedor no sólo tiene la posesión directa del inmueble, sino que además es la persona a quien el inmueble se transfiere temporalmente por algún derecho titular o constitucional. En algunos casos puede tratarse de derechos como el usufructo. Debe quedar claro que la clasificación entre ocupantes indirectos y directos sólo es concebible en sistemas jurídicos donde el tratamiento de los regímenes de ocupación es consistente con teorías objetivas de ocupación, y que este diagrama no puede explicarse mediante teorías subjetivas. La posesión, hará

una distinción entre poseedor y propietario pues en ambos criterios los elementos que se requieren para recibir tal denominación son diferentes con la teoría objetiva (Lama, 2015, p.113)

Por lo tanto, la afirmación legal de la posesión mediata en la propiedad se sustenta en base a la condición primordial de propiedad, más que en dogmas o arbitrariedades ficticias. Esta particularidad se enfoca en las capacidades que posee el propietario como personaje en crear riqueza mediante el aprovechamiento pleno del bien o la conservación del mismo. Se produce un prodigio de intermediación entre el poseedor indirecto y el propietario directo. Esta relación ciertamente se manifestará bajo la apariencia de dominación y poder, pero no como una posibilidad futura. Para la doctrina la entrega como arrendamiento, fianza, prenda, etc., no puede entenderse como la resignación al poder o control sobre las cosas, sino más bien como un debilitamiento o restricción de la capacidad. Mantener la devolución posterior de la propiedad no significa el establecimiento de un poder, más por el contrario la confirmación del poder anterior (Gonzales, 2013, p. 95).

#### *F. Precaria.*

En concordancia al Código Civil en base al articulado 911 manifiesta que la posesión precaria se referirá a la acción producida por el personaje poseedor que no cuenta con el documento titular o este haya fenecido; sin embargo, este mismo dará ejercicio de hecho sobre su posesión. En la tipología de la posesión encontramos a la posesión precaria como un tipo de tenencia inestable. En este sentido, nuestra ley establece que esta posesión ocurre cuando el propietario del inmueble lo posee sin titularidad (título de propiedad). Por tanto, si no existe legalidad, se puede decir que se trata de una posesión ilícita. Consiguiente, se esclarece la diferencia entre posesión precaria y la posesión ilegítima; ambos dependerán del título de propiedad, es decir la primera cuenta con un documento legal que acredite su posesión (título), en cambio en la segunda se establece en razón a una titularidad inestable, puesto que existen muchos vacíos en su consistencia (Medina, 2003, p. 422).

En tal sentido la posesión precaria se funda en el instante en que se da consentimiento del derecho de revocar el bien por voluntad del propietario. Es una posesión temporal que finaliza en el tiempo que determina el acuerdo. Según el

ordenamiento civil peruano, la posesión precaria es la posesión con dominio o ejercida cuando la titularidad legal feneció (Medina, 2003, p. 424).

*F.1. Supuesto (Sin título de propiedad)*

En los supuestos referidos en el ordenamiento civil peruano, en relación directa con la precariedad hace referencia a la ausencia de títulos de propiedad o títulos expirados. En tal sentido la precariedad es un sub-tipo de la posesión ilegal (ilegitima) de mala fe puesto que se da posesión del bien sin contar con el documento titular. Más; por el contrario, cuando se da análisis al Cuarto Pleno Casa Torio Civil, enfoca el supuesto del poseedor sin título, como aquel personaje que disfruta de la propiedad bajo el libre albedrío del propietario del bien, siendo este excepto a tener el título de propiedad Gonzales, 2013, p. 182).

*F. 2. Supuesto (Título fenecido)*

Este supuesto actuara sobre el poseedor cuyo título ha fenecido, este se dará en los supuestos casos donde el documento de titularidad se ha extraviado y como resultado se da plazos para la posesión actual del bien. Para dilucidar se hará referencia a los casos donde el inquilino, arrendatario, superficiario o usufructuario, acceda a un título posesorio otorgado por el titular legal (propietario) pero pasado un tiempo establecido este mismo llega a vencer. (Gonzales, 2013, p. 185).

*G. Interdictos.*

Según el autor Von (2004) manifiesta que los interdictos son: “Una orden judicial que protege y condiciona las circunstancias en las que se ha establecido la posesión en un momento determinado, y el medio por el cual se protege contra reclamaciones hacia el propietario” (p. 115). De este modo se comprende que los interdictos influyen ante una reclamación y cuya protección depende de la misma. Debido a que los procedimientos sumarios tienen como objetivo proteger la propiedad de reclamaciones de terceros que exigen y buscan posesión de la propiedad.

El propósito según el ordenamiento civil peruano en base al articulado 921; los interdictos son medidas para la protección de hecho que actúan sobre la propiedad; esta situación puede darse por un personaje tercero que intente poseer derecho a reclamar la posesión de una propiedad que ya pertenece a otra persona, cabe señalar además que un interdicto permite solo una protección temporal y no

acredita titularidad del bien, aunque esta protección puede verse violado por una configuración no válida al enviar una solicitud de invalidación (petitorio de nulidad) presentado por un propietario despojado para intentar recuperar una propiedad confiscada (Gómez & Gómez, 2006, p. 174).

#### 2.2.1.2.6. *¿Posesión por ejercicio hecho o derecho?*

El autor Polaino (2004) despliega el desarrollo de la posesión como hecho o derecho de la siguiente manera (p. 136-139).

El continuo debate en base a la naturaleza legal de la posesión pone en contraste una clara contradicción entre la posesión como base al ejercicio real (derecho instrumental o secundario) y la posesión en base al ejercicio de hecho. Como se explicó anteriormente, la posesión presupone el ejercicio efectivo de uno o más de los derechos vinculados a la propiedad. En este criterio, los derechos de propiedad son tangibles en términos materiales, e incluso si nuestro sistema legal introduce los llamados "derechos de propiedad ficticios" para evidenciar el reconocimiento de leyes, que no son realistas. Hablar de propiedad ficticia o ficticia no es realista. Dado que sólo se habla de situaciones jurídicas objetivas cuando se ejercen efectivamente los derechos de propiedad, se declara que los derechos de propiedad no están prohibidos por la ley en las esferas pública o privada del Estado más por el contrario son considerados como el ejercicio de hecho sobre la propiedad

Pero hay un área en la que la propiedad se considera un verdadero derecho. Prueba de ello es el tratamiento que estamos dando en la medida cautelar (interdictos). Respecto a las medidas cautelares, existe una referencia normativa al articulado 601 del ordenamiento procesal civil, que establece que, cuando se fije un plazo para presentar la demanda, las medidas cautelares no impedirán al propietario ejercer su derecho de propiedad. Se afirma aquello refiriéndose al proceso posesión. De lo mencionado con anterioridad; se tendría en cuenta, que es razonable aclarar que el área jurídica legal otorga una dimensión doble a la base fundamental de la de la posesión, reconociéndola como un ejercicio de facto y como un derecho protegido por los tribunales.

#### *2.2.1.2.7. Generalidades sobre los requisitos para la posesión.*

Basado en las discusiones de muchas citas entre la teoría de la propiedad subjetiva y la teoría de la propiedad objetiva, el propietario debe tener acceso al título de propiedad a través del diagrama de las reglas de adquisición de dominio, estas mismas se pueden instaurar las siguientes características:

Según lo que manifiestan los autores Avendaño y Avendaño (2017) señalan que: “Un inmueble que pasa a ser propiedad debe efectuar los siguientes requisitos de los articulados 950 y 951 del ordenamiento civil peruano: dominio público, pacífico, no ininterrumpido y dominio en base al documento titular de la propiedad” (2017, p. 145). De lo mencionado con anterioridad se dice que, para la posesión de un inmueble, este debe de ser parte de los requisitos preestablecidos en el ordenamiento civil peruano.

Cuando se trata de bienes públicos, se suele decir que el poseedor tiene la misma obligación de presentarse ante la comunidad como el propietario. Se supone erróneamente que la publicidad es lo opuesto al secreto, pero la posesión clandestina siempre entra en conflicto con el requisito de apertura, por lo que no es cierto en todos los casos, que la publicidad es la oposición de lo ilegal (clandestinidad) no es así. Por contradictorio que parezca, la historia de la publicidad de la propiedad implica una dualidad entre acción pública y no pública. Esto se debe a que incluso los propios propietarios realizan no sólo actos públicos como reparación de mamparas y limpieza de fachadas, sino también actos secretos o no públicos. Por ejemplo, la publicidad implica actos de dualidad aparentemente contradictoria, como el control interno de la propiedad personal en el hogar, pero que juntos forman el núcleo de la propiedad pública (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 88).

Como señaló Pasco (2017), la normativa de las relaciones públicas de la propiedad en el momento en que se enfoca en conocer plenamente quién es el aparente poseedor, enfatiza la importancia de los articulados 912 del ordenamiento civil puesto que existen singularidades para aquello. En los casos de posesión pública, puesto que es un bien conocido por la comunidad (habitantes) de manera

que las personas cercanas a ella pueden ser testigos que acrediten el reconocimiento del propietario como tal (p. 162).

La posesión pacífica, por otra parte, se puntualiza como la ausencia de violencia para mantener durante un período de tiempo el bien. Ya se ha expresado reiteradamente que la jurisprudencia en relación con los hechos originales de posesión, no tienen en cuenta el cálculo de tiempo para la adquisición de la propiedad. Como se manifestó con anterioridad la posesión pacífica se define como posesión sin violencia, es decir este acto de posesión tendrá que ocurrir sin agresión física e incluso moral sobre otros. Así mismo no habrá autoridad de actuar con violencia para conservar la propiedad durante todo el proceso de duración del posesorio legal, puesto que este será un requisito oficial para ser poseedor de la propiedad (Von, 2004, p. 132).

En el supuesto, que desde un inicio la posesión se torne violento, pero después de notarlo, estas acciones hayan disminuido, resultara que la duración posesoria comienza en el momento en que cesa la violencia. Cabe señalar que la agresión viola el estándar de paz, además implica el abandono del presupuesto de la legítima defensa como impermissible. Tal es el caso dentro del articulado 920 del ordenamiento civil peruano, donde se considera la defensa extrajudicial de propiedad sólo si se preservan los requisitos de tiempo que lo respaldan. Un punto clave del tratamiento es comenzar el proceso de posesión a la propiedad como un hecho pacífico. Como discierne la doctrina, el proceso es la forma más pacífica de resolver los conflictos, por lo que hay que dejar claro que esto no es una falta de paz, sino una causa de la interrupción (Von, 2004, p. 135).

Ahora nos referiremos a la posesión continua, hablar de ella asume el ejercicio de posesión sin interrupciones; es decir sin que ocurra un evento que haga que se altere o reinicie el período de posesión. El desarrollo de la posesión se termina o se interrumpe cuando la misma se pierde o se elimina por un período de tiempo (priva). No obstante, es físicamente imposible probar diariamente el período tiempo en días o años que serán requeridos para el plazo de prescripción. Esta ley se promulga porque se cree eso, el articulado 915 del actual ordenamiento civil peruano presupone la continuidad mediante la prueba del inicio y culminación del proceso posesorio. Así, al mostrar el inicio del período de posesión y su

culminación, o la continuación actual por carácter relativo (como *Iuris Tantum*), se supone que estuvo poseído durante un medio tiempo (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 87).

#### *2.2.1.2.8. Requisitos para la posesión.*

Para formar parte como poseedor sobre un bien inmueble o propiedad es necesario que se cumplan ciertas condiciones. Además, este hecho se evidencia en diferentes contextos, para lo cual desplegaremos los siguientes:

##### *A. La posesión por constancia.*

El escrito de constancia o certificado de posesión de un terreno, el autor Lama (2015, p. 156-162) es un documento que se genera con el fin de concretizar un espacio geográfico (terreno) como suyo, siendo el mismo registrado en la municipalidad considerando la ubicación, espacio y todas las características del inmueble a poseer. Los requisitos necesarios para ejecutar la posesión por constancia son los siguientes:

- La elaboración de un escrito en donde se exponga cada detalle del terreno y los datos del solicitante como propietario.
- Identificación del solicitante mediante una copia legible del DNI (Documento Nacional de Identidad) ante el funcionario.
- Adjuntar un documento que muestre la delimitación geográfica exacta del terreno en solicitud.
- Presentar una declaración jurada de la solicitud del certificado de posesión de terreno donde se prescriba el nombre del propietario.
- La documentación debe de presentar un comprobante de pago por el trámite de solicitud.

Bajo el cumplimiento de los requisitos antes mencionados, una persona natural podrá hacerse de un bien (espacio geográfico) mediante una solicitud de constancia de posesión.

##### *B. La posesión en base a tiempo.*

El autor Gonzales (2013, p. 178-186) describe características de la posesión en base al tiempo, como se explica a continuación:

Este criterio de posesión actuara según el con relación al articulado 968 del ordenamiento civil peruano, en donde la propiedad se pierde porque la suprime otra persona.

Cuando una propiedad abandonada es ocupada, generalmente se establecen reglas de adquisición de dominio, para lo cual se debe demostrar que aquel individuo que ocupó el bien como propietario lo haya efectuado por lo menos durante 10 años para poder convertirse en propietario del mismo. El período durante el cual la propiedad debe ser ocupada o poseída antes de reclamar el título puede ser de cinco o diez años, según que el título sea ocasional o periódico.

Si la propiedad ha estado ocupada por un periodo de tiempo demás de 10 años, el propietario puede solicitar la propiedad mediante una acción civil llamada procedimiento de título (proceso de pertenencia). Esta acción debe ser interpuesta hacia un juez civil. Cabe mencionar que el poseedor deberá certificar haber ocupado el terreno o propiedad durante al menos diez años y que lo ocupó con intención de señor y propietario, además esta posesión deber ser pacífica.

A partir de este punto se explicará ¿Qué es un proceso de declaración de pertenencia? Es un trámite normativo, en donde un individuo sin estar en la posición de propietario o dueño de una casa, lote, departamento, etc. O bien mueble (automóvil) es denominado como poseedor, siendo el mismo quien reclama el derecho como propietario tras el tiempo transcurrido como habitante.

Se exterioriza un ejemplo para poder comprender con mayor claridad

- Josué habito una vivienda por un periodo de tiempo de cinco años; sin embargo, otra persona se encuentra registrada como propietaria en el documento titular; no obstante, el mismo hizo muchas obras de remodelación de la vivienda y cumplió con los pagos de servicio público, impuestos, etc.

En este supuesto se aplicará el proceso de pertenencia, puesto que para adquirir el bien será necesario ejecutar la prescripción adquisitiva entendiéndose como un término compuesto que hará referencia a la extinción del derecho de algo (en este caso la titularidad) su efecto se dará en base al tiempo.

Los documentos que se requieren para iniciar la demanda de pertenencia.

- Comprobante de pago de servicios públicos.
- Comprobante de pago de impuestos.
- Documento que acredite la remodelación del inmueble.
- Documento de propiedad.
- Exposición del contrato de arrendamiento.

- Documento de compraventa en supuestos de alquiler.
- Testigos, por lo general se requieren tres que acrediten el reconocimiento de la propiedad como tal, sobre el solicitante, que luego a convertirse en poseedor, puesto que paso mucho tiempo viviendo en la propiedad.

El solicitante podrá ejercer su derecho de pertenencia tras haber presentado la documentación antes mencionada, para el goce y disfrute de la propiedad con un respaldo legal acreditado.

Según el autor Medina (2003) manifiesta que “La duración del tiempo requerido depende si la prescripción es ordinaria o extraordinaria. La primera requiere 5 años de posesión para bienes raíces o inmuebles y 3 años para los bienes muebles (vehículos), mientras que la extraordinaria requiere 10 años” (p. 174). De lo mencionado se exterioriza que es necesario tener en cuenta el paso del tiempo como ordinario y extraordinario y en base a ello dependerá la condición para recibir el título como propietario.

#### **2.2.2.2. Contratos de arrendamiento y sus cláusulas.**

##### *2.2.2.2.1. Los contratos de arrendamiento.*

Los asuntos acerca de los contratos de arrendamiento (alquiler), serán efectuados en base al articulado 1666 del ordenamiento civil peruano; en donde el inquilino (arrendatario) tiene el derecho legal sobre la propiedad rentada (viviendo en el), esto se dará por un periodo de tiempo determinado, siendo estos criterios acordados a favor del propietario (arrendador). Consiguientemente nos referimos al contrato de arrendamiento como aquel documento pactado entre el poseedor del bien (propietario) y un habitante (inquilino) según el autor Medina (2003, p. 195).

Es necesario considerar que cuando el escrito sea acordado y firmado por las partes involucradas, se concebirá que legalmente todos los personajes involucrados se verán hallados a cumplir los términos y condiciones evitando a toda costa pasar por alto la ley aplicable. Los acuerdos de alquiler pactados verbalmente están legalmente permitidos, pero para tener una mayor eficiencia es sobresaliente poseer un acuerdo escrito (contrato escrito) que establezca las deberes y derechos de los personajes involucrados. Para reconocer con mayor alcance los contratos veamos su organización común en la mayoría de los tratados de arrendamiento y las cláusulas generales:

- Se dispondrá en el escrito el valor (monto en soles) del alquiler del inmueble.
- Se especificará el periodo de tiempo aceptable para el pago por el servicio alquilado.
- Claramente deberá de estar grabado en el escrito la fecha de emisión del documento.
- En criterios de seguridad, se establecerá a la persona encargada de abonar por los servicios básicos como: Agua potable, luz, gas, entre otros.
- Se estipulará un periodo de vigencia del manuscrito, para evitar lapsos fuera de lo acordado, en este punto se puntualizará con gran detalle la fecha de inicio del contrato y el plazo; considerándose el mes o año (normalmente el contrato se celebra por un año).
- Es necesario situar los meses de anticipación que se requerirán para notificar al administrador o propietario de la pertenencia en alquiler ante un supuesto caso de mudanza.
- Es requerirle anotar a la persona encargada de hacerse responsable ante daños ocasionados al inmueble en alquiler.
- Debería de considerarse en el escrito un plazo extra de tiempo para realizar los pagos de renta, y posteriormente pasada la fecha acordada, se considera necesario colocar las cláusulas adecuadas.
- Se deberá de considerar estrictamente si está permitido el hecho del subarriendo de la vivienda como estipula el articulado 1692 del ordenamiento civil peruano.
- Sera requisito indispensable ser poseedor de una copia del contrato original legal.

Cabe resaltar que los escritos (contratos) de arrendamiento, estos deberán de ser leídos, entendidos y difundidos hacia todas las personas que ocuparán el inmueble, para evitar daños y perjuicios al propietario legal. Se pondrá mucho énfasis en las cláusulas ante el incumplimiento de lo pactado. Por otra parte, es necesario tener en cuenta los desatinos que existen en los contratos de arrendamiento. Los escritos de pacto no deberán ser firmados si estos mismos presentan espacios en blanco y si hay diálogos verbales que no están dentro del

contrato no son considerados como fiables, de igual manera cualquier duda, consulta o pregunta de carácter difuso, será de carácter necesario la asesoría legal de un personaje capacitado y finalmente se debería de cerciorar la legalidad de titularidad de la propiedad en relación con el dueño de la propiedad (Gonzales, 2002, p. 179).

#### 2.2.2.2.2. *Cláusulas de ventaja para un desalojo exitoso.*

El desarrollo de las siguientes tipologías que se mencionan a continuación serán exteriorizadas por el autor Luna (2021) en una presentación audiovisual.

##### *A. Desalojo judicial.*

Este tipo de desalojo se desarrolla bajo el proceso sumarísimo, es decir sigue un procedimiento ligero, pero a su vez bien estipulado (etapas hipotéticas, actividades de saneamiento, audiencias arbitrales, audiencias de prueba, formulación y adjudicación de alegatos).

En la actualidad el desalojo judicial solo es destinado en su gran mayoría para el poseedor precario, dicho de paso son los personajes que no celebraron un contrato tal cual, o si poseen alguno no se encuentran legalmente reconocido, este pacto escrito es sin cláusulas de allanamiento, es decir, es un contrato simple y de garantías vacuas. En casos donde se presente un poseedor precario la medida dilucidaría es mediante un proceso sumarísimo en lo que se llama como desalojo judicial. A continuación, se plasmarán los plazos dentro del desalojo judicial, en este tipo de proceso se presentarán cuatro etapas en donde se exterioriza los siguientes plazos de tiempo:

- Acción de demanda, con un plazo de tiempo de cinco días.
- Acción de contestación, con un periodo de tiempo de diez días.
- Presentación de la audiencia, con una fase de diez días.
- Presentación de sentencia, su respuesta será dictaminada después de la audiencia.

Sin embargo, en la actualidad, aunque se desarrolle los plazos establecidos, muchas veces el proceso de desalojo toma un tiempo considerable diferente a lo establecido.

### *B. Desalojo express Ley 30201.*

La influencia del desalojo express se da después del Cuarto Pleno Casatorio Civil; en donde se despliega la Ley 30201 para un desarrollo en conjunto en los casos de propiedad. Su objetivo en primera instancia de esta normativa fue el de crear un registro de morosos (deudores) esta ley modifica el articulado 544 del ordenamiento procesal civil.

Se desprende el Desalojo express con la Ley 30201, como el hecho promulgado antes de la caducidad de plazo para entregar el bien al titular; no obstante, al asilar la demanda, la desposesión por parte de los involucrados puede llevarse a cabo después de los 6 días del plazo vencido. Ahora si el personaje en proceso acepta tal demanda y las condiciones en las cuales se le involucro para el proceso de desposesión, este mismo deberá de pagar los costos que produjeron el litigio. La instauración de la Ley 30201 mantendrá en todo momento una estrecha relación sobre el articulado 594 del ordenamiento civil peruano, para proceder al desalojo se dará en cumplimiento de los siguientes presupuestos: La existencia de un contrato de un inmueble pactando el allanamiento a futuro y el incumplimiento a las cláusulas del contrato u ocurrencias por parte del arrendatario (todo esto será referido sobre el articulado 1697 del (Código Civil). Es necesario mencionar que las firmas de autenticidad deberán de ser legalizadas por un notario o juez de paz.

Así mismo, se exterioriza más detalladamente la intervención de la normativa en los contratos de alquiler, donde se tendría que considerar necesario estipular una cláusula de allanamiento. En que consiste esta cláusula de allanamiento, es básicamente el reflejo del arrendatario; en donde este mismo se allana a la prescripción del demandante y de esta forma lo que hace, es que el proceso sumarísimo no concrete los procesos de: demanda, contestación, audiencia y sentencia. Sino por el contrario se reduzca el tiempo de aplicación de desalojo mediante el proceso de demanda, contestación y sentencia (aplicación de tres medidas) para recuperar la tranquilidad del propietario. Los plazos estipulados en el desalojo express son los siguientes:

- Acción de demanda, con un plazo de tiempo de seis días.
- Acción de contestación, con un periodo de tiempo de quince días

- Presentación de sentencia, su respuesta será dictaminada después de la contestación.

En términos prácticos este tipo de proceso puede llevarse a cabo en primera, segunda e incluso tercera instancia.

### *C. Desalojo Decreto Legislativo 1177.*

Tras los supuestos casos de alquiler de inmueble, surge la Ley 1177, esta normativa establece una serie de procedimientos para recuperar el bien vulnerado, donde el arrendador tendrá que efectuar tres criterios claves para ello. Para la ejecución del desalojo será necesario que se de en casos de precariedad en relaciona al articulado 585 (excepto el 594 del Código Procesal Civil en adelante CPC); en casos concretos en base al articulado 594 del CPC y finalmente ante sucesos donde se aplique el nuevo proceso único de desalojo tras el Decreto Legislativo antes mencionado, para cogerse sobre este nuevo tipo de desahucio (desalojo) como punto de partida es necesario celebrarse un contrato de arrendamiento, mediante tres formularios en su cuerpo o estructura, siendo estos mismos los siguientes:

- FUA (Formulario Único de Arrendamiento), este formulario se aplicará solo en contratos de vivienda, es decir un bien que será utilizado para vivir.
- FUAO (Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra), se podrá efectuar mediante el alquiler de la vivienda y posteriormente con opción de compra.
- FUAL (Formulario Único de Arrendamiento – financiero de inmueble consignado a la adquisición de residencia).

Consiguientemente decimos que el Decreto Legislativo 1177 no solo presenta un nuevo tipo de desalojo, sino también busco que la normativa actué sobre personas con pocos ingresos, haciendo que estos mismos accedan a una vivienda, además cabe recalcar que este Decreto Legislativo 1177 desarrollo un procedimiento corto sin segunda ni terceras instancias; puesto que el arrendatario involucrado solo deberá de dar buena fe de que su contrato no se encuentre vencido, tras darse la respuesta se le considerara como un inquilino moroso o no; el juez encargado evaluara la situación y será el mismo que despliegue las medidas. El desalojo por Decreto Legislativo 1177 se considera como uno de los procesos de tiempo corto ya que alcanzará los siguientes plazos:

- Acción de demanda, con un plazo de tiempo de cinco días.
- Acción de contestación, con un periodo de tiempo de tres días
- Presentación de sentencia, su respuesta será dictaminada después de la contestación.

#### *D. Desalojo notarial Ley 30933.*

En la tipología del desalojo notarial, la Ley 30933 regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en base de (1 a 8) artículos que estructuran su procedimiento y una modificación del articulado 58 en el Decreto Legislativo N° 1049. Como punto de partida exigirá la celebración del contrato de arrendamiento en base a los formularios señalados en el decreto legislativo 1177 y con una elevación en los registros públicos (registro predial). Este mecanismo propone, un desalojo con una fase notarial y judicial. Veamos el procedimiento que se efectúa en la fase desalojo notarial.

- El notario verifica las causales.
- El Juez ordena finalmente el lanzamiento.

Se conduce a entender que el desalojo notarial es mucho más célere, puesto que el notario va a desarrollar como primera parte, la verificación de las causales (hechos suscitados), en este proceso lo que hace el arrendador es solicitar al notario que verifique las causales de incumplimiento. Ya sea por vencimiento de contrato o por falta de pago de la renta pactada; el notario va a cursar una notificación al arrendatario o la persona que esté en el bien objeto de arrendamiento y lo va a requerir para que demuestre, si este realmente se encuentre inmerso en las causales y que demuestre que el contrato pactado se halle vigente (pago continuo de la renta). Si no se demuestra aquello, el notario con todo lo observado realiza un expediente para mandarlo al juez de paz letrado, quien finalmente va a lanzar la desposesión (lanzamiento) con ayuda de la PNP. Actualmente se lleva de esta forma este proceso de desalojo, siendo un proceso más corto, si la eficiencia es de acorde a la ley, el tiempo de duración es de un aproximado de 5 meses, es una vía rápida para realizar un desalojo, pero para efectuarse un desalojo notarial debemos de contar con los siguientes requisitos o exigencias en el contrato de arrendamiento:

- Contrato escrito y no verbalmente, este mismo será firmado legalizado.

- Identificación del inmueble (eso pide la ley 30933, para considera el número de departamento, la partida registral del inmueble, señalar el área que ocupa, determinar las características de la morada).
- Desarrollar la cláusula de allanamiento (eso se incorpora con el Decreto Legislativo 1177)
- Desarrollar la cláusula de sometimiento expreso a la ley (sometimiento al desalojo notarial)
- Desarrollo del formulario/inscripción en registros públicos; esta es una regla señalada por la normativa, de la etiqueta del inmueble si fuese un bien comercial (casa, oficina, entre otro)
- Firmas legalizadas

Lo desplegado con anterioridad debe estar estipulado en el contrato de arrendamiento. Finalmente decimos que este tipo de desalojo es el más célere que se tiene en la actualidad, siempre y cuando se tenga a disposición todo lo mencionado con anterioridad.

### **2.2.2.3. Defensa posesoria judicial en base al articulado 921 del Código Civil.**

Como punto de entrada cabe mencionar que la defensa posesoria puede ser ejercida por la persona (poseedor) legítimo, ilegítimo o precario, solo será necesario que actué directamente sobre el bien (uso y disfrute). Hasta tal punto el ordenamiento civil peruano dispone a este individuo como propietario salvo se pruebe lo contrario, su calidad de poseedor es sólida que legal y extrajurídicamente quien posee el bien se le considera como propietario, aunque el mismo no pueda serlo. En base al análisis del articulado 921 del Código Civil, se despliega que todo poseedor de un bien puede aplicar acciones posesorias e interdictos, en el supuesto que tenga un periodo de un año como habitante, la normativa desarrolla que se pueden evadir los interdictos. Para ello debemos comprender quien puede ejercer acciones de defensa judicial y exteriorizar los interdictos involucrados (Lama, 2015, p. 186).

Según el autor Avendaño y Avendaño (2017) manifiestan que: “Todo poseedor, incluso los ilegítimos, gozan de protección judicial. Como el caso del usurpador (poseedor ilegítimo). Si este usurpador es despojado. Sin perjuicio de

la defensa personal puede recurrir también a un interdicto de recobra o de despojo” (p. 56). Se comprende que el personaje (usurpador) puede recuperar su bien ejerciendo la defensa judicial sin importar la legitimidad de hecho. Sin embargo, en un juicio de derecho será vencido el usurpador si el demandante (propietario) prueba su goce como titular (derecho a la posesión).

Ahora veamos las acciones posesorias y las medidas cautelares (interdictos) que se tramitan conforme a los procedimientos previstos en el articulado 597 del ordenamiento procesal civil. Esto distingue entre dos tipos de medidas cautelares: medidas cautelares de retención y medidas cautelares de restauración (recobrar). En un desarrollo en conjunto al articulado 921 del Código Civil, el poseedor está en la capacidad de hacer uso de las acciones posesorias (genero) e interdictos (especies), siendo estas mismas no discutibles al derecho de la posesión. Cabe señalar de igual medida, al tiempo como un factor clave para determinar. La posesión sufre un proceso de consolidación o sedimentación al transcurrir el tiempo, recibiendo así el título de posesión por prescripción adquisitiva, adjuntándose a ello el rechazo o la evasión a los interdictivos, si el plazo como poseedor supera el año, este suceso será como un medio de defensa procesal más seguro; así mismo, bajo esta tolerancia de tiempo mencionado, el dueño ya no podrá defender su posesión por la vía interdictal (Pasco, 2017, p. 212).

Concebimos finalmente a la defensa posesoria judicial como el mecanismo de amparo permitido a los poseedores directos (legítimos), indirectos (ilegítimos) y precarios. En relación con los poseedores directos e indirectos, estos deberán instar al órgano jurisdiccional dilucidar su derecho a la posesión. Así mismo, el poseedor precario deberá solicitar aclarar su derecho de posesión mediante: El cese de los actos vulnerables a su posesión por medio de una medida cautelar de retención o la reposición del bien, del cual fue despojado (interdicto de recobranza).

#### **2.2.2.4. Defensa posesoria extrajudicial. Propiamente del articulado 920 del Código Civil.**

Ahora bien, para entrar en las bases fundamentales de este estudio, la defensa extrajudicial de la propiedad, consideremos primero lo siguiente:

#### 2.2.2.4.1. Defensa posesoria.

Como primer punto de partida hagamos la distinción entre posesión y propiedad, teniendo en cuenta el contexto de desarrollo, el primero reacciona como ejercicio de facto y el segundo como derecho genuino que surge sobre la propiedad (Ticona, 2020, p. 42).

Simultáneamente decimos que, la defensa posesoria considera a la propiedad como un hecho (*factum*) y no como un reclamo (*un ius*), este último se basa en la credibilidad documental, se requiere una prueba de propiedad siendo parte de los derechos subjetivos. La propiedad como tal, al verse considerada como un hecho en lugar de *un ius*. Es fácilmente verificable, esto se debe a la particularidad de su ejercicio. Con las generalidades mencionadas con anterioridad decimos que, legalmente, en la defensa posesoria surge un marco legal cuando la posesión de un derecho subjetivo como la propiedad se considera a un derecho superior de hecho (Ticona, 2020, p. 43).

Bajo los criterios indicados, según el autor la defensa judicial de nuestro ordenamiento civil peruano actual, regulo la defensa bajo dos clasificaciones;

- El primero en el articulado 920 del ordenamiento civil peruano, lo denomina defensa extrajudicial.
- La segunda clasificación, denomina defensa extrajudicial y lo estipula en el articulado 921 del ordenamiento civil peruano, como parte de la defensa en la repulsión ante la vulneración de los derechos de propiedad.

Una defensa de posesión, por su propia naturaleza, es un derecho que tiene implicaciones prácticas y está limitado durante un altercado sobre la posesión de un bien en particular y, por lo tanto, es aconsejable proteger las circunstancias desalentadoras en las que se salvaguardaran bajo el criterio antes mencionado (defensa posesoria). Se efectuará este mecanismo de forma de protección ante casos de agresión (Polaino, 2004, p. 24).

#### 2.2.2.4.2. Tipología de la defensa.

##### A. La defensa judicial.

Como punto de partida evidenciamos la evolución de la defensa judicial. En el ordenamiento jurídico peruano actual, como ya se mencionó, se encuentra regulado por el articulado 921 del ordenamiento civil, este mismo prevé dos

aspectos. En primer lugar, una persona con condición de propietario puede presentar una petición de posesión ante el tribunal si tiene bienes muebles o inmuebles registrados. La segunda dimensión se centra en los años de propiedad. Si el propietario dura más de un año, tiene el poder de vetar otras medidas cautelares que puedan interponerse contra su integridad (Polaino, 2004, p. 29).

Según manifiesta el autor Ticona (2020) la defensa judicial como derechos es: “Una garantía sumamente importante del debido proceso, donde todo individuo involucrado o involucrada en un procedimiento judicial o administrativo debe de hacer uso de todos los medios lícitos y razonables a su alcance para proteger sus intereses” (p. 55). Entendiendo en esta medida a la defensa judicial como aquel mecanismo importante que resguarde los procesos penales donde están en juego la libertad y los bienes del acusado. El derecho a la defensa es la expresión principal del derecho a la tutela judicial efectiva y debe proteger a todos los ciudadanos de cualquier forma de vulnerabilidad (repeler el usufructo) ante la propiedad y el bien.

#### *B. La defensa extrajudicial.*

Por un lado, está la desintegración para analizar la doctrina del articulado 920 del ordenamiento. El Código Civil considera la defensa extrajudicial como un medio de acción de un legítimo poseedor o no poseedor para cambiar la condición de propietario a estado de expropiación inmediata sin autorización judicial. Aquellas acciones serán aplicadas con el poder de repeler las obstrucciones ajenas y recuperar su propiedad como tal (Ticona, 2020, p. 46).

El autor Ticona (2020) enfatiza la importancia del orden legal como el componente facilitador en la defensa posesoria, puesto que estima al poseedor como dueño. Sin embargo, también sostiene en otra parte de la teoría que no se trata de una defensa extrajudicial de la propiedad, sino más bien de una autodefensa ejercida sin permiso estatal cuando el Estado actúa como tercero en la resolución de disputas como defensa. En este sentido, el autor menciona eventualmente considerar defender la posesión extrajudicialmente bajo el siguiente enfoque: La metodología aplicada para comprender los conflictos de autodefensa (autotutela) se darán bajo una modalidad de autoconstrucción de disputas de propiedad sin mediación del Estado, el uso de la fuerza que la ley rige para exigir el cumplimiento de determinadas acciones, se reafirma como un requisito establecido por la ley ante

supuestos casos de defensa extrajudicial, es decir los órganos competentes deberán de brindar su ayuda (fuerza) para repeler un acto indebido de posesión (Ticona, 2020, p. 47).

En otras palabras, según el autor (Ticona, 2020, p. 60-65) el ordenamiento jurídico regula explícitamente la autoprotección por acción directa del propietario desposeído. No obstante, en la actualidad, el ordenamiento jurídico de nuestro país no permite las medidas por las propias manos. La defensa extrajudicial de bienes está regulada en el articulado 920 del ordenamiento civil peruano estableciendo algunos supuestos como se manifiesta a continuación:

- El primer párrafo trata de la posibilidad de que el poseedor tenga que presentar una demanda de posesión si se utiliza violencia contra el poseedor o el bien en posesión. No sólo como un tipo de defensa para conservar la posesión, sino también como medio para recuperarla, siempre que se actúe dentro de los quince días siguientes al conocimiento del hecho de la posesión. También establece que los propietarios deben evitar tomar rutas de facto que no estén justificadas dentro la situación.
- En el párrafo segundo, el propietario del bien está en la capacidad de solicitar la defensa estipulada en el párrafo primero, incluso si el inmueble se encuentra en ocupación precaria en relación con el propietario precario. Se dará esta condición a través de un margen de tiempo, si el habitante del bien lleva más de 10 años en usufructo estipulado es posible exigir las medidas de defensa.
- El párrafo tercero manifiesta la participación de diversas autoridades públicas, tales como: la Policía Nacional del Perú (PNP) y los municipios locales donde se ubique el inmueble en disputa. En relación con la Ley Orgánica de Municipalidades se estipulo la regulación y la asistencia de parte de las entidades orgánicas como respaldo ante situaciones de apropiación ilegal, desplegando acciones para promover el cumplimiento del articulado 920 del ordenamiento civil peruano.

En último lugar cabe mencionar la condición que se estableció en el último párrafo bajo la cual se puede oponerse a la posesión independientemente de las circunstancias. El articulado 950 del Código Civil establece restricciones a la

adquisición de bienes inmuebles durante 10 años y después de 05 años en forma pública, pacífica y continuada si existe un derecho y una creencia justificables que se presume. Por lo tanto, un tercero que desee interponer una objeción de posesión contra el propietario deberá dictar previamente una orden de adquisición.

### *C. Defensa posesoria extrajudicial legítima.*

En primer lugar cabe considerar que las bases fundamentales de defensa posesoria extrajudicial legítima diverge de la posesión legítima, puesto que son mecanismo totalmente diferentes; para ello se dará alcance mediante la regulación del ordenamiento civil peruano el cual despliega que ambas medidas se circunscriben a las normativa ya previstas en el articulado 920 del ordenamiento civil peruano, en particular cabe señalar el inciso cuarto donde los conceptos legales jurídicos relacionados con la defensa extrajudicial de bienes y clases de bienes requieren ser examinados desde los principios en base al Código Civil vigente. Hasta ahora, ha quedado claro que la defensa extrajudicial de la propiedad no permite simples propietarios inestables o ilícitos que no constituyen la titularidad porque protege la posesión sobre la propiedad. El articulado 920 del ordenamiento civil peruano es quien respalda la violencia utilizada contra la persona titular o la propiedad, para llevar a cabo una expropiación y repeler intentos de aprovechamiento (Gonzales, 2002, 183).

La legítima defensa extrajudicial radica en los derechos de propiedad, que van a darse sobre un titular directo e indirecto de la propiedad, en el supuesto caso en el que se presente un legítimo titular, es decir el personaje titular legal para sustentar y ejercer la defensa de posesión. Según el articulado 920 del ordenamiento civil peruano, no existe protección extrajudicial de la posesión contra el propietario legal. Por lo tanto, a pesar de que el inquilino es el propietario legítimo, sus derechos son equivalentes a los derechos de propiedad del poseedor, lo que resulta en una privación arbitraria de ese propietario legítimo. Como se ha tratado hasta el momento, la legítima defensa extrajudicial de la propiedad sólo puede ser ejercida por un propietario mediato, o por algún personaje que haya adquirido la condición de propietario declarado legalmente. Es decir, según el articulado 950 del ordenamiento civil peruano, ambos personajes mencionados tienen la calidad del poseedor (propietario) y son considerados como personajes a quien proteger en

actos de violencia que tenga como un objetivo la vulneración del poseedor o de la condición de la propiedad (Medina, 2003, 188).

Para un mayor enfoque sobre el tema según el autor Von (2004, p. 187-189), se tiene que distinguir entre las posibilidades de ejercer legítimamente una defensa extrajudicial de posesión, y que este se efectuó conforme al ordenamiento en vigencia, se considerara los siguientes criterios:

- El primer criterio se efectuará contra el propietario y el segundo criterio frente a un diferente poseedor. Como primer punto se indicará que la defensa extrajudicial será aplicable sobre el personaje que se encuentre legitimado como el propietario del inmueble en virtud de la escritura de adquisición, este resultado se halla desplegado en el cuarto párrafo del articulado 920 del ordenamiento civil peruano. Así mismo, para considerar al propietario que ha vivido pacífica, ininterrumpida y plácidamente en público durante más de diez años, o cinco años si existe el debido derecho y buena fe, este último puede repeler el poder del propietario que quiere cambiar el estado del poseedor presente. Para lo cual se debatirá la mejor calidad como poseedor del inmueble en la propiedad.
- En el segundo criterio, si se hubiera suscitado un supuesto donde el propietario original decida después de un largo y extenso tiempo de ausencia (10 a 5 años) recuperar su propiedad se declara que el propietario X puede demandar a otro propietario Y, que está tomando medidas para cambiar el estatus del propietario X bajo una impugnación de derecho a la propiedad y la buena fe que respaldaría a cada uno para la resolución del caso. Por consiguiente, se esclarece finalmente que las defensas extrajudiciales de la propiedad son mecanismos de protección disponibles para todos los propietarios (legales, ilegales o precarios) para protegerse de interferencias con la propiedad en la que residen, o para permitir el uso de la fuerza para recuperar la propiedad privativa. Puede aplicarse una defensa justificable si se requiere en el hecho, siempre y cuando las acciones sean inmediatas y proporcionales a la expropiación con intento o consumada. El propietario del bien tiene derecho a rechazar u oponerse a la violencia contra él y a recuperar el bien confiscado injustamente.

*D. Defensa posesoria extrajudicial ilegítima.*

Como punto de partida debemos de tener en cuenta el texto del párrafo primero del concepto anterior, puesto que es necesario considerar las definiciones jurídicas sobre la defensa posesoria extrajudicial según él y la tipología de posesión con relación a la ideología doctrinal del ordenamiento civil peruano. Por otra parte, cabe mencionar la defensa posesoria extrajudicial ilegítima y la posesión ilegítima de buena fe o mala fe bajo un vínculo divergente, puesto que ambos criterios se desarrollan como títulos en diferentes contextos. Referirnos a la defensa posesoria extrajudicial ilegal (ilegítima) en fundamento al articulado 920 del ordenamiento civil peruano (cuarto párrafo) se escribe que el poseedor precario en circunstancias puede interponer un respaldo, es decir la defensa posesoria extrajudicial y del mismo modo el poseedor ilegítimo podrá efectuarlo ya que la titularidad que ostentan avalara por ellos. El documento de titularidad deberá de ser verídico y puesto en juicio por el área respectiva; después de haber concedido la validación del documento se podrá efectuar una defensa contra la vulneración de la propiedad y recibir el respaldo recurrente por los organismos establecidos. En el supuesto que se demuestre el documento titular como viciado, la defensa posesoria extrajudicial no se efectuara y ambos personajes se quedarán con la interposición ilegítima (Von, 2004, p. 199).

Es necesario evidenciar la relación de los poseedores de buena o mala fe, en un primer momento el poseedor de mala fe responderá a la existencia titular; sin embargo el mismo privará de uno o por una conducta fuera de lo requerirle, lo cual ostentara del mismo, En un segundo punto tenemos al poseedor de buena fe quien bajo las circunstancias dadas podría ser considerado legalmente como poseedor, pero eso será determinado por el juzgado legal; en el caso que se decrete como poseedor de mala fe, se le considerara como poseedor del inmueble mas no tendrá derechos sujetos como propietario y carecerá de solicitar la defensa posesoria extrajudicial, puesto que sería considerado como un poseedor ilegítimo. En ambos puntos, la defensa como mecanismo de ayuda ante la vulneración de los derechos de propiedad serán privados para el poseedor ilegítimo. De lo desplegado con anterioridad se puede concluir que, la defensa posesoria extrajudicial ilegítima no

será efectuada bajo la solicitud de un poseedor que no cuente con la titularidad legal, viéndose invalido el ejercicio de la defensa. (Von, 2004, p. 205).

#### *E. Finalidad.*

Una defensa extrajudicial de propiedad tiene los mismos propósitos que se utilizan para presentar reclamos judiciales relacionados con posesiones sobre las cuales no se tenga ningún derecho legal sobre el bien. En el momento en que la protección que busca el titular tiene como objetivo la recuperación física del inmueble, de las privanzas de aquellos individuos, quienes no tienen derecho a conservarla; nuestro ordenamiento jurídico prevé tres regímenes diferentes de tutela. Estas medidas de régimen van desde demandas hasta desalojos y defensas extrajudiciales de propiedad. Debe esclarecerse que la diferencia entre los personajes que permiten resolver y repeler el daño, son aquellos sujetos de titularidad legal, estos mismos preverán las acciones de reclamo que pueden ser ejecutados para la posesión legal del bien en disputa. Mas por el contrario los involucrados extrajudiciales serán ausentes para tomar medidas de posesión El desalojo será una medida que repercute no sólo para el propietario ilegítimo, sino también para quienes tienen derecho a poseer la propiedad, como los inquilinos, usufructuarios y prestatarios. La defensa extrajudicial de propiedades será invocada únicamente por el sujeto legítimo, bajo reclamaciones amplias y desalojos, añadiendo a todo propietario sin derecho, retirarse de los dominios del propietario dentro del inmueble (Pasco, 2017, p. 135)

#### *2.2.2.4.3. Procedimiento.*

El autor Pasco (2017, p. 225-236) manifiesta que ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento, si se observa que el inquilino, dejó de pagar y se considera que ya no es posible llegar a un acuerdo y se está evaluando la posibilidad legal de enviar una carta notarial; este último criterio no es recomendable puesto que corta el contrato de arrendamiento, convirtiendo al propietario directo en poseedor precario y para dilucidar esta situación se dará mediante un proceso de desalojo judicial; este mismo es un proceso largo, con varias instancias, para ello deberán de tenerse en cuentas las siguientes medidas a efectuar ante este acontecimiento:

- Llamar a conciliar mediante un acuerdo con el arrendatario, permite acelerar cualquier vulneración. Si no se puede ejecutar el primer suceso, veamos la siguiente medida.
- Ingresar la demanda al juez de paz letrado, en cumplimiento con la cláusula de allanamiento y el sometimiento expreso al desalojo notarial.
- Solicitar al notario de la localidad del inmueble que verifique y que mande una notificación al arrendatario o a la persona que se encuentre dentro del bien, en este criterio el inquilino deberá denostar que se encuentra o no respetando las cláusulas preestablecidas.

Consiguientemente ante una respuesta negativa se aplicará el procedimiento de la defensa posesoria extrajudicial que será utilizado como medida para repeler el daño producido en la propiedad, siendo el propietario legítimo aquel personaje principal en ejecutarlo. Puesto que el mismo será el afectado titular del inmueble que se encuentre reconocido legalmente. Desde este punto se desarrollará la consistencia de la defensa posesoria extrajudicial.

El mecanismo de la defensa posesoria extrajudicial se regulará en base al ordenamiento civil peruano, en el articulado 920. Cuando se señale al poseedor legitimado del inmueble en circunstancias de violencia contra el derecho a su propiedad o hacia su persona, se hará uso de la medida de defensa para recuperar su bien que fue despojado.

Debemos tener en cuenta que la defensa posesoria extrajudicial únicamente será efectuada por el poseedor afectado, para ello se deberá de considerar el lapso (15 días) después que el propietario tuvo conocimiento de la desposesión, esta condición se encuentra estipulado en el Código Civil.

Así mismo, se debe de tener en cuenta al propietario de un bien sin edificación o que tal vez se encuentre en proceso, este personaje estará en todo su derecho de solicitar un ejercicio defensa; sin embargo, no podrá efectuar la defensa posesoria extrajudicial si la propiedad prescribió.

Cabe mencionar que hay órganos encargados de respaldar la defensa posesoria extrajudicial, tal es el caso la Policía Nacional del Perú en adelante PNP y los organismos Municipales; estas entidades se encuentran reguladas para brindar

el sostén al propietario afectado; estas acciones deberán ser ajustadas de forma responsable. El procedimiento de la PNP se dará bajo el siguiente contexto:

"Protocolo de Intervenciones de la Policía Nacional del Perú en la recuperación extrajudicial de bienes del Estado". Se utiliza como una forma de protocolo de gestión de riesgos, en la práctica jurídica. La PNP hará uso de un conjunto de medidas encaminadas a reducir la probabilidad (riesgo) de realizar actividades que se aparten del principio de la legalidad. Para ello, también en la práctica jurídica, cualquier persona que necesite requerir la defensa de la propiedad debe presentar la siguiente documentación:

Una solicitud por escrito de asistencia policial al departamento de policía local. La solicitud debe incluir la siguiente documentación: Título o prueba de propiedad, fecha exacta de la expropiación para calcular un período de 15 días para bienes recuperables y proporcionar una fotografía de la propiedad y una declaración jurada de que la propiedad que está siendo recuperada no se encuentre judicializado.

Es necesario resaltar que las medidas de defensa posesoria extrajudicial no se efectuarán si el propietario del bien no demuestra tal hecho como poseedor legal, o si es el caso que el habitante del inmueble haya logrado poseer el bien bajo una prescripción adquisitiva de dominio.

En consecuencia, el articulado 920 del ordenamiento civil peruano extiende la defensa posesoria extrajudicial como el medio factible tutelar que se brinda a todo propietario o poseedor legítimo, ilegítimo o precario; para ello se plantean dos situaciones para comprender el mecanismo de defensa:

- La defensa posesoria extrajudicial será utilizada como mecanismo para oponerse mediante la fuerza ante supuestos casos de intrusión sobre la propiedad.
- Será efectuado como medio para rescatar el inmueble desposeído, bajo el criterio de "legítima defensa", se debe considerar el menor tiempo posible para ejercer la defensa, su actuar será proporcional de acorde lo amerite la situación.

#### 2.2.2.4.4. Titulares para la defensa posesoria extrajudicial.

##### A. De propietario a poseedor.

Para empezar, debemos de tener en cuenta que el derecho propio del poseedor para efectuar una defensa sobre su posesión no guarda relación con la legitimidad del mismo; puesto que, el derecho a la defensa de la posesión actúa sobre propietarios legítimos como ilegítimos, el motivo es que la defensa posesoria como tal es un derecho con omisión de la legitimidad. Sin embargo, es muy diferente referirse como “derecho de posesión”, que se mencionó con anterioridad, siendo un aspecto actúa sobre cualquier poseedor sin ser interpuesta por su legitimidad y el “derecho a la posesión” el cual abarcara únicamente sobre el poseedor legítimo, vigente y legal, Para dar un mayor alcance sobre este criterio, veamos la relación existente entre poseedor y propietario en un traspaso de titularidad. En un momento determinado el primer personaje no cuenta con el derecho a la posesión, puesto que es un poseedor que carece de titularidad como tal, pero indiscutiblemente está ejerciendo su autoridad sobre el inmueble; por consiguiente, tiene derecho a reclamar la defensa a su posesión en alquiler. Cabe señalar de la misma manera al propietario, quien es el titular del bien, este mismo estará en todas las facultades de solicitar su derecho a la posesión, por las potestades que se le concede al tener el título de propiedad; este personaje ultimo estará en la disposición de *ius abutendi*, esta destreza incluye la libertad de trasferir (legalmente) el bien, o (materialmente) degradarlo o destruirlo. Las transferencias de titularidad de bienes inmuebles de propiedad entre propietario y poseedor, generalmente se efectuarán mediante venta, permuta o donación, debemos de tener en cuenta seriamente que la transferencia de titularidad será en conocimiento de los órganos legales pertinentes, para que de ese modo permita al nuevo propietario titular del bien, el goce pleno de las facultades como dueño, y el derecho indudable a la posesión (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 89)

##### B. De poseedor a poseedor.

Como punto inicial, para tratar este criterio el autor Arias (2011, p. 20-32) manifiesta que debemos recordar la existencia de la clasificación de poseedores, el poseedor será aquel personaje que adolece o cuenta con el permiso de titularidad, por lo que se concluirá su total ausencia o participación como titular, en el ejercicio

de la defensa de la propiedad; consiguiente tendremos que tener en cuenta al poseedor más cercano en poseer el bien dado y para que este sea considerado como posible candidato a quien se le pueda traspasar la posesión, se partirá en base a la clasificación de los poseedores:

- Poseedor inmediato y mediato: El primer sujeto actuará temporalmente sobre el bien con titularidad de propietario, siendo este mismo quien pueda conceder la titularidad a otro individuo (poseedor a poseedor); a diferencia el poseedor mediato actuará en dominio de otro poseedor,
- Poseedor legítimo e ilegítimo: El primer personaje tendrá capacidades como propietario en base a un derecho constituido; en cambio el poseedor ilegítimo carecerá de titularidad.
- Poseedor de buena fe y de mala fe: El primer poseedor ignora la validez titular por algún impedimento sobre la adquisición de la propiedad; por el contrario, el poseedor de mala fe conoce los vicios y defectos de la titularidad primera.
- Poseedor con nombre propio o ajeno: El sujeto inicial ejercerá como propietario inmediato; contrariamente el poseedor ajeno ejercerá su papel de propietario como representante de otro, mas no como tal.
- Poseedor precario: Es aquel individuo que ejerce el rol de propietario sin título, solo por un permiso determinado por el dueño legal.

Desde el enfoque titular, se concluye en base a la relación de poseedor a poseedor y el ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial ejercida en un primer momento por el poseedor inmediato y después por el nuevo poseedor, este nexo se efectuará solo si en medida verídica se sustente de ante mano el periodo de tiempo comprobable de la posesión del inmueble; para ello el poseedor actual deberá de valerse de cierta documentación que respalden su comentario en solicitud, para ello se exteriorizara las siguientes documentaciones:

- Certificación tradicional en libertad especial para el proceso de propietario.
- Constancia de propiedad, como facturas de servicios públicos pagadas, recibos de pago de impuestos a la propiedad, documentos que acrediten mejoras realizadas a la propiedad.

Tras lo presentado con anterioridad es factible realizar la **prescripción adquisitiva de dominio sobre un nuevo poseedor**.

*2.2.2.4.5. El tiempo prescriptorio.*

*A. Prescripción.*

Bajo un contexto legal, la prescripción se estructura en base a la organización de un supuesto de hecho por el transcurso de tiempo, lo que conlleva a promulgar o suprimir una obligación, es decir el derecho en desarrollo podrá tener una dirección relativa como suprimirse en un transcurso de tiempo dado y ese es el momento en que se efectúa la prescripción. Esta acción se dará solo si existe una causa penal, solo si el juez no haya promulgado el fallo en base al plazo que se tenga determinado con anterioridad. Entendiéndose finamente que la prescripción es el aplazamiento de tiempo, que, una vez reconocido como tal de forma legal, no podrá efectuarse un impuesto (refutación) (Gonzales, 2013, p. 199).

*B. El tiempo de la defensa posesoria.*

Me propongo a exponer las medidas de solución en base al desarrollo de una defensa posesoria judicial o extrajudicial, estas se verán tipificadas en el ordenamiento civil peruano. Así mismo actuar de acorde a ellas permitirá hacer uso de los mecanismos de defensa para repeler los daños suscitados. Un propietario o propietario expropiado podrá recuperar un bien dentro de los siguientes periodos de tiempo:

Desde un enfoque judicial, en base al articulado 921 del ordenamiento civil peruano se estipula que todo poseedor que cuente en sus dominios muebles e inmueble bajo su nombre podrá hacer uso de medidas cautelares (acciones posesorias) y efectuar interdictos si la posesión de su poder supera el año de plazo como pertenencia.

Bajo el criterio extrajudicial, se referirá al articulado 920 del ordenamiento civil peruano, que desarrolla su contenido de forma más extensa pero evidente al momento de reflejar los aspectos necesarios para efectuar una defensa posesoria extrajudicial en base a periodos de tiempo como (15 días), este periodo de tiempo se desarrolla a continuación de la siguiente manera:

Para considerar el criterio de tiempo debemos conocer que los propietarios pueden tomar medidas contra la violencia sometida hacia ellos mismos o contra su

propiedad y reclamarla en caso de expropiación. Esta demanda se ejecutará dentro de los 15 días siguientes al reconocimiento de la expropiación. En cualquier caso, el personaje principal deberá de abstenerse de realizar actos desleales según la situación.

Así mismo; cabe mencionar que, ante casos excepcionales de defensa posesoria extrajudicial, se debe de tener en cuenta el periodo de tiempo de los 10 años; como es el supuesto donde el propietario en primera instancia decida retornar a su propiedad después de un periodo y decida demandar defensa posesoria extrajudicial con el poseedor del inmueble actual, se tendrá que considerar el periodo de tiempo que estuvo el poseedor final sobre la propiedad y será el criterio clave para ejercer o no la defensa posesoria extrajudicial, el articulado 920 despliega que si el propietario precario (poseedor actual) ha usufrutado la propiedad como dueño por lo menos 10 años no procede el mecanismo de defensa.

*C. Artimañas o excusas para hacer prescribir el tiempo.*

Como punto de partida para referirnos sobre las artimañas o excusas que hacen uso los sujetos que habitan una propiedad (inquilinos), se procederá a conceptualizar el término.

La terminología de artimaña hará énfasis al vocablo compuesto de arte y maña. La palabra arte deriva del latín “artis” que se entiende como acción creativa; por otro lado, tenemos la palabra “maña” que deriva del latín vulgar “manía”, esta combinación referirá a la artimaña como aquellas frases o diálogos ideados con un fin oculto siendo generalmente una trampa bien diseñada, disfrazada y engañosa, con un propósito universalmente nefasto.

Habría que decir; además, que las artimañas o excusas son efectuadas en su gran mayoría como métodos de manipulación y en los casos relacionados a arrendador y arrendatario no son la excepción, en los supuestos casos de arrendamiento de un inmueble se suscitan diferentes excusas para prescribir o alargar el tiempo determinado que se pacta con el arrendador (propietario legítimo) en el documento contractual. Se despliegue los siguientes supuestos:

El caso de “los costos elevados”, en este supuesto el arrendatario manifiesta que la causa de no continuar con la remuneración mensual pactada en el pago por

el alquiler del inmueble es por el caso de un incremento en la renta de la propiedad, siendo este el motivo, razón o circunstancia por el no pago de las pretensiones; en muchas oportunidades se suscita este tipo de acontecimiento y lo que provoca es una vulneración de ambas partes y con más repercusión un daño a la propiedad ajena; es decir un daño directo al poseedor del inmueble, puesto que no se está respetando lo acordado en el contrario de arrendamiento más por el contrario se está manifestando una vulneración del mismo. Dado es el caso del supuesto; como medida ante una no aprovechamiento es el retiro del inmueble de forma pacífica, sin embargo desde un enfoque legal se tendría que realizar varios procedimientos para evaluar todos los criterios necesarios tales como: la causa del incremento en la renta acordada, si lo que mencionó al arrendatario o arrendador es verídico, si está cumpliendo lo acordado en el contrato de arrendamiento, si las medidas suscitadas son de buena o mala fe; todos estos criterios se tendrían que analizar para llevar una situación legal responsable entre las partes.

En el supuesto caso de “la necesidad de un familiar”; estas son las artimañas o excusas utilizadas por los arrendatarios (inquilinos) para prescribir el tiempo de posesión de la propiedad; en muchos contextos de alquiler de inmuebles se suscitan casos donde el involucrado (persona que firma el contrato de arrendamiento) solicita una prórroga para ampliar el tiempo de pago mensual del inmueble, porque su situación familiar amerita que el dinero dispuesto para cumplir el pago del arriendo, sea dispuesto como medio de ayuda de un familiar cercano y se da el acontecimiento que necesita ese dinero para ayudar a un familiar que por circunstancias ajenas que cayó mal o se encuentra pasando por un mal momento y solicita al dueño directo que se le amplíe el plazo de pago de arriendo. En esta situación se presenta de forma cautelosa una prescripción de tiempo para evitar salir del inmueble, aunque la fecha de concluido ya se haya cumplido o solo si se está vulnerando el acuerdo de pago mensual, en ambas situaciones el inquilino podría llegar a ser considerado como usurpador (tomar para su uso el inmueble) por sus acciones de buena o mala fe. Como contra medida se sugiere realizar una conciliación instantánea y posteriormente si fuese el caso proceder a realizar un desalojo legal de la propiedad para evitar la vulneración física del dueño del inmueble y sobre el mismo bien.

Desde un enfoque directo con el arrendatario se presenta el supuesto de “enfermedad del inquilino” ante esta situación dependerá mucho de la decisión que tome el dueño de la propiedad, para confiar y creer la falencia que está pasando su inquilino puesto él (propietario legal) será el personaje principal que tenga la última palabra ante tales acciones; ya que el caso suscitado acarrearía con distintas vulneraciones ante lo pactado en el contrato de arrendamiento, tales son las falencias:

- El no pago por los servicios de arriendo.
- El inquilino (poseedor actual del bien) no se encuentre en las capacidades lucidas para tener un diálogo sobre la situación de hecho.
- Al ser el inquilino el sostén en la familia, será imposible realizar por el mismo las contramedidas para solucionar el asunto.
- Se solicitará tiempo extra para pagar el arriendo.
- Se genera un plazo de preinscripción como medida para el pago del arriendo
- Puede haber posibilidad que se trate de una artimaña para la desposesión del bien o para evitar un desalojo inmediato.

En los supuestos casos antes mencionados se pueden presentar acciones de buena fe o mala fe, pero será decisión única del propietario del inmueble qué medidas tomar y será el mismo quien decida cómo proceder en cada situación que considere como unos indicios de vulneración a los derechos de su propiedad. Ante tales vulneraciones, es requerirle considerar tener presente las medidas necesarias legales, como aplicar una defensa posesoria extrajudicial o si se realizara una prórroga por algún acontecimiento, esta medida de salvaguarda deberá tener una elevación en los registros públicos, para evitar así una mala práctica y hacer que el desalojo se torne violento o amerite mayor tiempo para hacerse realidad, así mismo es requerirle considerar de ante mano las cláusulas pertinentes en los próximos contratos de arrendamiento

### **2.3. Marco Conceptual**

A raíz de la investigación ya expuesta podemos determinar que en términos del marco conceptual para su mayor comprensión debemos tener en cuenta conceptos fundamentales y claves que nos ayuden a comprender una forma más eficiente el proyecto de tesis es por ello por lo que serán desarrollados a continuación, dichos

conceptos de vital importancia para el adecuado análisis de la tesis expuesta serán descritos por la RAE y Cabanellas:

- **Prórroga:** Será aquel aplazamiento de un hecho u acto, es decir que, se pondrá en pausa la continuación de un estado de cosas durante un lapso temporal (Cabanellas, 2006, p. 390).
- **Notario:** Es aquella persona autorizada la cual se encuentra encargada de dar fe a los actos jurídicos extrajudiciales (Cabanellas, 2006, p. 322).
- **Prueba:** Demostración de una afirmación verídica, ante la existencia de una cosa o de la realidad de algún hecho comprobando la verdad (Cabanellas, 2006, p. 392).
- **Notarial:** Es lo concerniente al notario, puesto que, se trata de un acto autorizado por el notario confirmado a través de la fe pública (Cabanellas, 2006, p. 322).
- **Piedad:** La piedad llega a ser considerada como una virtud derivada de la naturaleza misma del ser humano, la cual está relacionada a la devoción del hombre para con Dios y para con los actos de amor y compasión (RAE, 2023).
- **Arrendamiento:** El arrendamiento llega a ser considerado como un contrato mediante el cual una de las partes intervinientes en la misma ceda a otra el uso de forma temporal de una determinada cosa, mueble o inmueble a raíz de cierta asignación dineraria (RAE, 2023).
- **Allanamiento:** Vocablo para referirse, a la acción que ejecuta el demandado en sometimiento sobre otros, por lo general se efectúa en el supuesto caso que alguien se resista al proceso legal o hacia las pretensiones que se presentó. En otro contexto se describirá como el ingreso del órgano policial sobre una propiedad sin la autorización del arrendatario (Ossorio, 2007, p. 98).
- **Arrendador:** Léxico para describir a la persona legal con titularidad (dueño o propietario) de un inmueble. La aplicación de esta terminología será en base al contexto del derecho de uso, y la ocupación exclusivamente de un bien, propiedad, inmueble, entre otros (Chamane, 2009, p. 113).

- **Arrendatario:** Término para referirse a la persona legal sin titularidad (inquilino u ocupante) de un inmueble, su relación se dará en base a un contrato de arrendamiento o alquiler de un inmueble o propiedad. Su desarrollo como tal de este término se fundamenta en situaciones de arriendo. (Chamane, 2009, p. 120).
- **Fenecido:** Vocablo utilizado para denotar a alguien o algo que sucumbió (finalizo o concluyó), el término deriva del verbo “fenecer” que quiere decir poner por concluido una cosa. En el contexto legal hará referencia a la sentencia firme y que dé ante mano ha sido ya ejecutada (Cabanellas, 2005, p. 206).
- **Interdicto:** Terminología empleada para referirse a un proceso judicial sumarísimo con un desarrollo sencillo y de tiempos no prologados. Su aplicación generalmente se dará en procesos de posesión de un bien, inmueble, propiedad, vivienda, entre otros (Cabanellas, 2005, p. 289).
- **Poseedor:** Dicho para titular a la persona o al individuo físico o legal que mantenga en su posesión o dominio una estabilidad con el tiempo sobre un objeto, animal o cosa; así mismo hará una distinción con el término propietario, puesto que poseedor es quien hará uso y disfrute de un determinado bien. Su definición como tal será dada a través de la situación de hecho (Ossorio, 2007, p. 236).
- **Posesorio:** Término relativo para referirse a la situación de posesión. Además, hará referencia al instrumento jurídico legal para confirmar o reiterar la titularidad de un inmueble, es decir denotará como posesorio al derecho que por ley reconoce al poseedor. De igual manera esta terminología por lo general se da uso en litigios de posesión (Cabanellas, 2005, p. 314).
- **Precariedad:** Hará referencia a la situación legal donde se ausente la titularidad de un bien, inmueble o propiedad, además se relacionará al término precario, es decir aquel individuo o sujeto que carezca de recursos estables o que los mismo no se encuentren en condiciones para ser considerados como fiables o seguros; en el ámbito legal será referido al propietario incierto (Ossorio, 2007, p. 302).

- **Predio:** Termino que será reutilizado para hacer referencia a la propiedad, o dicho más claro al espacio geográfico propio de una persona, considerando que esta delimitación geográfica será acentuada mediante una escritura pública legal de propiedad, para posteriormente ser utilizado como tal (Cabanellas, 2005, p. 344).
- **Prescribir:** Desde el enfoque legal se da uso de este vocablo para resaltar el paso del tiempo bajo condiciones legales a una situación de derecho de hecho. Además, el termino hará referencia, al ordenamiento (preceptuar), o sistematizar de forma limpia, clara y precisa algo; como también reflejará las medidas preventivas ante un acontecimiento (Cabanellas, 2005, p. 358).
- **Prescripción:** Léxico o término empleado para denotar el tiempo en transcurso, que por lo general será monitoreado y evaluado legalmente (bajo ley). Además, este dicho será empleado para representar situaciones hecho y el cambio relativo a una situación de derecho (Ossorio, 2007, p. 331).
- **Prorroga:** Termino que deriva del prefijo pro y el verbo rogare, será un léxico utilizado para denotar la extensión del tiempo o de un plazo que dé ante mano fue acordado; de igual modo se relacionará a la situación “obtención mediante trato”, en pocas palabras dará la aplicación de algo por lo general su relación de este “algo” siempre se dará en base al tiempo (Cabanellas, 2005, p. 379).
- **Subarrendamiento:** Termino que se utiliza para vincular al personaje en primera instancia (arrendatario) con el personaje secundario (arrendador), esta relación antes mencionada será vía contractual, y posterior a ello se hará un nuevo contrato de arrendamiento, es de ahí que deriva la palabra subarrendamiento. Además, el termino será utilizado para referirse a situaciones donde el inquilino es inquilino de uno nuevo en relación con el arrendador inicial (Ossorio, 2007, p. 365).

## CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

### 3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica

En relación al **enfoque cualitativo** este, llega a comprender a la presente investigación como: “(...) no es posible llegar a un enfoque cualitativo a través de procedimientos estadísticos u otro tipo de cuantificación (...)” (Aranzamendi, 2010, p.100), de esto, es posible comprender que tendrá la finalidad de: “(...) abarcar una manifestación más compleja (...) por lo cual no busca medir las variables sino comprenderlas” (Hernández, Fernández & Baptista, 2014, p. 18); sin embargo, de lo referido por los autores se considera la relación existente entre con el propósito de la investigación de corte cualitativo, ya que, esta comprende la razón, por la cual, se llega a realizar una determinada acción interpretativa en alguna realidad teórica, esto con la finalidad de obtener una solución óptima y adecuada al problema planteado lo cual es materia de estudio en la presente investigación.

De igual forma, el trabajo de investigación de corte cualitativo teórico es comprendido por el investigador de nacionalidad mexicana Witker (c.p. Garcia, 2015, p. 455), quién se encarga de determinar la relación existente a la investigación **teórico-jurídico** mencionando que: “(...) se llega a comprender con mayor énfasis el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista, descontando todo elemento fáctico o real [esto es] que se relacione con la institución, norma jurídica o estructura legal en cuestión”; de lo mencionado, es posible comprender que la investigación antes comprendida se encontrará relacionada a promover una descomposición de información que otorgan los dispositivos normativos de forma individual, así como también, tener un análisis en conjunto de lo obtenido por el ordenamiento jurídico nacional, es decir, fomentar una interpretación exhaustiva y correcta a la ley.

Por lo tanto, el análisis a los diversos dispositivos normativos deberá ser comprendido de forma idónea de manera conjunta con los conceptos de naturaleza jurídica con la finalidad de evidenciar que el allanamiento a futuro es una figura jurídica vagamente aplicada de forma correcta, debido a que, el artículo 920 del Código Civil del Perú, debido a que, este no llega a concebir supuestos jurídicos idóneos para la aplicabilidad del mismo, por lo cual, el presente trabajo de investigación **analizará el artículo 920 y 1678 del Código Civil del Perú.**

En esa medida, se ha llegado a desarrollar y sustentar en la denominación conceptual el lenguaje a utilizar el cual se encuentra relacionado al **iuspositivismo**, de esta forma, se logrará fundamentar la razón por la que se adopta la **postura epistemológica jurídica** relacionada al presente trabajo de investigación y los propósitos de esta misma.

Es así como, se puede comprender a la **escuela del iuspositivismo** como aquella encargada de comprender a la centralidad del Derecho como un nexo relacionado a la naturalidad de la norma, de igual forma, el análisis dogmático que llega a constituir a la misma, por lo cual, el **(a) objeto, (b) método y (c) fin de estudio** se encuentran justificadas en cada escuela jurídica, por lo que, se tendrá que contar con una perspectiva clara de los estudios a realizar dentro de su competencia, de la misma manera, se deberá contar con el método a utilizar para poder ser estudiados, por ende, los elementos antes mencionados se dirigirán a las escuelas mencionadas (Vivanco, 2017, pp. 36-41).

De igual manera, aquel “(a)” que se encuentra perteneciendo a la escuela del iuspositivismo es constituida por la propia legislación, ya que, llegará a ser relacionada a través de cualquier norma vigente dentro del ordenamiento jurídico nacional, por ende, la “(b)” está relacionada con el análisis y evaluación con el empleo de la interpretación jurídica, de igual forma, el “(c)” se encuentra relacionado con la finalidad de mejorar el ordenamiento jurídico nacional, teniendo un propósito que puede ser alcanzado a través de la mejora de una norma, ya que, puede ser considerada como inadecuada para los fines primordiales adoptados por el ordenamiento jurídico nacional y por el Estado, evidenciando el propósito de contribuir con la solidez que debe de tener el ordenamiento jurídico nacional (Harper c.p. Witker & Larios, 1997, p. 193).

Finalmente, los propósitos con los cuales llega a contar este trabajo de investigación “(a)” llega a ser caracterizado por el artículo 920 del Código Civil del Perú y el artículo 1678 del Código Civil peruano, “(b)” es concebido por la debida interpretación y buena praxis de los artículo antes mencionado a través de la utilización de los diversos tipos de hermenéuticas jurídicas, como lo son: la teología y la exegética, etc., por lo cual, “(c)”, se encontrara materializada por la mejora de lo prescrito en el ordenamiento jurídico nacional, esto relacionado a la modificación

del artículo 920 del Código Civil peruano y del artículo 1678 del Código Civil peruano.

### 3.2. Metodología

Por consiguiente, si bien las metodologías paradigmáticas son las encargadas de conformar las investigaciones empíricas y teóricas, es posible comprender que, después de haber justificado el fin de estas podemos considerar al presente trabajo de investigación como **teórico**, debido a que, se empleó la metodología paradigmática concebida por la investigación **teórica jurídica** [según Witker] a través de una **tipología** donde su naturaleza es **propositiva**.

De la misma manera, después de fundamentar el motivo del presente trabajo de investigación se debe considerar como teórico jurídico, puesto que, esto se justifica a través de la **tipología propositivo jurídico** con el que esté presente trabajo de investigación cuenta, lo cual, se fundamenta a través de: “(...) analizar la ausencia de una norma o se cuestiona una **existente, determinando sus límites y deficiencias para proponer una nueva**. Generalmente estas investigaciones culminan con propuestas legislativas, programas, principios o fundamentos jurídico filosóficos” (Aranzamendi, 2010, p. 163) [el resaltado es nuestro]; precisamente **en el caso en concreto se llega a controvertir lo prescrito en una norma**, debido a que, esta no se encarga de prever los supuesto necesarios para la debida aplicabilidad de la norma en cuestión, evidenciando los supuestos no previstos para garantizar de forma eficaz la protección de los derechos fundamentales con los que cuenta toda persona, de igual forma, dejando de lado los intereses del Estado ello desde una perspectiva dogmática - jurídica.

Asimismo, **la conexión** existente entre el paradigma metodológico teórico jurídico tiene una tipología de corte propositivo, de la misma forma, la postura epistemológica iuspositivista es considerada como **practicable y compatible**, debido a que, los sistemas antes mencionados se encuentran relacionados a cuestionar y valorar lo prescrito por la norma, la cual, en el presente trabajo de investigación llega a ser representada por el artículo 920 y 1678 del Código Civil del Perú, las mismas que, son cuestionadas por el valor que generan , en razón de que, dichas figuras jurídicas son consideradas como parte de un Estado Constitucional de Derecho, por ello, es posible comprender que los **artículos antes**

**mencionados deben ser catalogados como insuficientes e incompletos**, por lo cual, no se puede llegar a concretar un debido respeto a los derechos los cuales como bien lo mencionamos anteriormente forman parte del cuerpo normativo de la Constitución Política del Estado, por lo tanto, la condición de dichos artículos llegan a transgredir los fines adoptados por el ordenamiento jurídico nacional.

Por lo que, dicha situación llega a involucrar al artículo 920 y 1678 del Código Civil del Perú en una circunstancia en la cual dichos artículos no se encargan de prever supuestos jurídicos los cuales se encuentran inmersos dentro del ordenamiento jurídico, en razón de que, si bien el legislador tuvo la intención de regular la defensa posesoria y las acciones que pueden tomarse frente a los plazos y el bien arrendado se presenta la vulneración de lo prescrito por la norma jurídica, debido a que, dichas figuras no se encarga de prever supuestos como: necesidad familiar, enfermedad, déficit económico, prorrogas otorgadas al arrendador entre otras circunstancias que puedan imposibilitar el retiro de los inquilinos del bien inmueble, de la misma forma, no establece un respaldo jurídico extrajudicial para el propietario del bien inmueble, de forma en que, no se llegue a vulnerar derechos al inquilino ni tampoco al propietario, de igual manera, el artículo 1678 del Código Civil peruano no establece condiciones determinantes en las que se pueda encontrar el arrendador, por ello, es importante que todo contrato de arrendamiento contenga la cláusula de otorgamiento respecto a la defensa posesoria extrajudicial y que dicho artículo pueda establecer condiciones dentro del acto contractual.

### **3.3. Diseño metodológico**

#### **3.3.1. Trayectoria metodológica.**

La trayectoria metodológica se encuentra relacionada a la instalación de la metodología y su procedimiento hasta la fundamentación de forma sistemática de los datos empleados, es decir que, se encuentra relacionada con la explicación ejercida en una categoría llamada holística, la misma que, está conectada al desarrollo del trabajo de investigación esto desde una perspectiva metodológica, por tal motivo, se tendrá que fundamentar de forma idónea lo relacionado a ello.

Por ello, la naturaleza del presente trabajo de investigación se encuentra relacionada al empleo de la interpretación exegetica, llegando a estar relacionada con la voluntad evidenciada por el legislador (Miró-Quesada, 2003, p. 157), por

ende, se logra comprender que dicha interpretación será la encargada de dilucidar la intención que tiene el legislador al momento de la promulgación de la norma en concreto, por tal razón, de lo mencionado se llega a comprender los fines del análisis realizado al artículo 920 y al artículo 1678 del Código Civil peruano.

En consecuencia, toda la información estuvo recopilada a través del empleo de la técnica analítica documentaria, esto relacionado con el empleo de instrumentos los cuales sirvieron para la recolección de datos, los cuales son: la ficha (resumen, bibliográfica y textual), esto con la finalidad de poder analizar de forma profunda las determinadas características de las instituciones jurídicas correspondientes al presente trabajo de investigación, por ello, para poder lograr procesar los datos empleados en la argumentación jurídica, se debe de emplear de forma eficaz las preguntas formuladas para la contratación de hipótesis que fueron establecidas.

### **3.3.2. Escenario de estudio.**

Teniendo en cuenta la tipología de la investigación como cualitativa, es menester mencionar que esta cuenta con un corte teórico, ya que, se analizó lo prescrito dentro de los artículos 920 y 1678 del Código Civil peruano, por ende, el estudio del presente trabajo de investigación se encuentra conformado por todo el ordenamiento jurídico nacional y del mismo territorio peruano, sin embargo, el escenario de estudio del presente trabajo de investigación no puede aplicado a un determinado lugar, debido a que, como bien antes lo señalamos este trabajo de investigación es concebido en torno a la interpretación exegética y demás formas de interpretación.

### **3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos**

Tal como se iba mencionando, este presente trabajo de investigación contiene un enfoque consignado como cualitativo teórico, por lo cual, llegó a ser analizado y encontrándose relacionado con lo concebido por la estructura normativa la cual es parte del artículo 920 del Código Civil peruano y se respalda a través del artículo 1678 del Código Civil peruano, por lo que, se llegó a identificar a la categoría: La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio, a través de, un análisis doctrinario a la categoría del inicio del decurso prescriptorio de la defensa

posesoria extrajudicial, esto con la finalidad de poder justificar la necesidad de tener que modificar lo prescrito en los artículos 920 y 1678 del Código Civil del Perú.

### **3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **3.3.4.1. Técnicas de recolección de datos.**

Consecuentemente, respecto al análisis documental este llega a ser considerado como una técnica de investigación la cual es empleada en el presente trabajo de investigación, la misma que llega a consistir en torno al análisis de los textos comprendidos en la doctrina, teniendo por finalidad la extracción de información, para que, pueda ser considerada como trascendental en torno a la elaboración y el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Ante esto, el análisis documental servirá para poder concretar la operación en relación al conocimiento, el cual, es considerado como cognoscitivo, puesto que, el mismo se encontrara orientado a la elaboración documental primaria mediante el empleo de otro tipo de fuentes, las cuales pueden ser consideradas como primarias o secundarias, sin embargo, dichas fuentes ostentan la facultad de actuar como instrumentos que permitirán al investigador titular a contar con el pleno acceso al documento inicial, encontrándose relacionado con la búsqueda de información, es más, con esto se llegara a comprobar lo propuesto por la hipótesis (Witker & Larios, 1977, p. 193).

#### **3.3.4.2. Instrumentos de recolección de datos.**

De igual forma, es necesario tener en cuenta que el instrumento de recolección de datos llega a encontrarse conformado por fichas de todo tipo de índole como: fichas textuales, fichas bibliográficas, fichas de resumen, por lo que, a través de estas se concibe la posibilidad de desarrollar un marco teórico sólido, inclusive surge la posibilidad de que este pueda relacionarse a las necesidades del presente trabajo de investigación, de la misma manera con el enfoque y la interpretación concebido por la realidad y los textos(Witker & Larios, 1997, p. 193).

### **3.3.5. Tratamiento de la información**

Así pues, se llega a detallar la información recopilada a través del empleo de la ficha bibliográfica, ficha textual, ficha resumen, sin embargo, dicha información no podrá ser considerada como suficiente para los fines buscados por el presente trabajo de investigación, por tal razón, se tiene que realizar un análisis

de manera formal, esto con la finalidad de reducir el grado de subjetividad, para que así, se pueda desarrollar a través de la labor interpretativa de los textos citados, por lo cual, se tendrá que analizar el contenido de suma importancia y exclusivo con las variables las cuales forman parte del presente trabajo de investigación, por lo cual, el establecimiento de un marco teórico ayudara a que este pueda ser catalogado como sostenible, coherente y consistente. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184). Por consiguiente, se llegó a emplear el siguiente esquema:

**FICHA TEXTUAL o RESUMEN:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el enlace del libro virtual.

**CONTENIDO:**

“.....  
 .....  
 .....  
 .....”

En suma, teniendo en consideración la información documental obtenida, esta será considerada como indispensable para el desarrollo de las premisas y conclusiones, las cuales son consideradas como un cumulo de propiedades, por ello, el procedimiento ejercido en el presente trabajo de investigación es denominado como argumentación jurídica, en ese mismos sentido, Aranzamendi (2010, p. 112), consigna que, las propiedades mencionadas anteriormente deben considerarse como (a) coherentes lógicas, las mismas que se tornan necesarias para poder ser consideradas; (b) deben ser razonables, puesto que, las motivaciones establecidas deben ser debidamente justificadas llegando a arribar conclusiones las cuales pueden ser consignadas como materiales y formales; ( c) idóneas, ya que, las premisas deben de atender el mantenimiento de la posición adoptada por la misma; y (d) claras, debido a que, se busca evitar la existencia de interpretaciones ambiguas o que estas mismas resulten poder ser interpretadas a través de una multiplicidad de consideraciones, puesto que, se tiene como finalidad la formulación de conclusiones que puedan ser entendibles.

Asimismo, teniendo en cuenta los datos los cuales son idóneos al procedimiento, ya que, llegan a contar con su origen en los diversos texto que

conforman parte del mismo, por lo que, se considerará a la argumentación empleada a través del trabajo de investigación como: “(...) secuencia de razonamientos, incluyendo explicaciones (...) [con] una función persuasiva dirigida a un determinado oponente o antagonista intelectual (...)”(Maletta, 2011, pp. 203-204), por tal razón, se debe contar con la siguiente estructura: (1) premisa mayor; (2) premisa menor; y (3) conclusión, en razón a que, el empleo de los principios lógicos y las conexiones lleguen a concretar con la argumentación y contrastación a las hipótesis formuladas.

### **3.3.6. Rigor científico**

Por consiguiente, el rigor científico se encuentra relacionado a la lógica empleada a través de la científicidad, la cual, no será ajena al paradigma metodológico, ya que, la científicidad del mismo estará respaldada por lo concebido por Witker y Larios (1997) ambos consideran que, el método iuspositivista es concebido como: “evaluar las estructuras del derecho, y su materialización que se aúna con los llamados métodos o técnicas de interpretación de las normas jurídicas, en donde destacan lo exegético, lo sistemático, lo histórico, lo sociológico e incluso hasta lo gramatical.” (p. 193); por tal razón, se busca poder contribuir con el proceso de mejora del ordenamiento jurídico nacional, ya que, la adopción de dicha pretensión busca regular y no contradecir las multirelaciones existentes normativas las cuales forman parte del cuerpo normativo nacional y en especial su relación con la Constitución Política del Estado.

De hecho, para poder controlar una debida postura epistemológica jurídica del iuspositivismo es menester tener en cuenta las valoraciones otorgadas como axiológicas, es decir que, los argumentos considerados como sociológicas, moralistas, etc., las cuales se encontraran destinadas al empleo idóneo de datos estadísticos, por el contrario, se utilizó estructuras y conceptos propios del ordenamiento jurídico del Estado, es más, dichas consideraciones doctrinarias se encuentran relacionadas a la prórroga piadosa la cual podrá ser vista vía notarial como un medio probatorio encontrándose relacionado con el inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial en el Estado peruano.

### **3.3.7. Consideraciones éticas**

Por ende, desde la base natural del presente trabajo el cual es categorizado como cualitativo teórico, por ello, no es necesario proyectar una justificación destinada a resguardar el honor e integridad de quienes fuesen entrevistados o encuestados o en todo caso la modalidad fáctica-empírica debe estar relacionada a dicha concepción.

## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

### 4.1. Descripción de los resultados

#### 4.1.1. Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno.

El objetivo uno ha sido: “Identificar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario”; y sus resultados fueron:

**Primero.-** Históricamente el Derecho notarial se distingue del Derecho registral, debido a que, el primero es un conjunto de normas jurídicas con un carácter evolutivo que estuvo a merced de las actividades que fueron desarrolladas por el notario, además se debe de tener en cuenta que el Derecho notarial existió a partir de la cultura egipcia concibiéndose con el nombre de “Agoránomos”, los cuales eran los encargados en ejercer la redacción de contratos y se encargaron de autenticar actos del rey y demás actos desarrollados por los: escribas del rey, escribas del pueblo y escribas del Estado, por otra parte, el Derecho registral llega a ser representado por aquel conjunto de normas jurídicas que llegan a regular el funcionamiento y la organización de los registros públicos, así pues, se relacionó desde antaño con los derechos que son considerados como inscribibles (Torres, 2011, s/p).

**Segundo.-** Es así como, a través del tiempo, los historiadores consideran que la naturaleza del derecho notarial estuvo relacionadas con lo concebido en el siglo XIX y de manera estrecha con el reconocimiento a través de la Ley del 25 de Ventoso que data del año XI, ley en la cual se obtiene la valoración y reconocimiento de las obligaciones del notario para con su función de poder dar fe de aquel conocimiento de las partes que intervengan en un acto en concreto, los cuales incluso Perú llega a tomar en consideración dicho reconocimiento dentro de la elaboración de las normas pertinentes al Derecho notarial encargadas de regular jurídicamente aquella actividad que es desarrollada por el notario (Ornelas, s/f, p.57)

**Tercero.-** Ahora bien, la vía notarial comprende el desempeño de funciones realizadas por el notario a favor del ciudadano y la sociedad en conjunto, por ello, podemos definir al mismo como aquella vía en el cual el derecho desempeña un rol

a través de un funcionario público, ello en correspondencia a la existencia de los fines adoptados por el ordenamiento jurídico que impera en el Estado, así pues, el documento que puede representar la acción jurídica dentro de la vía notarial ostentará un papel importante, por ende, la capacidad corroborada por el notario estará a merced de lo concebido por la norma jurídica, razón por la cual, estará relacionada con el orden público, tranquilidad y eficacia de las normas jurídicas dentro del Estado, es decir, mediante la actividad notarial se formalizan y corroboran actos realizados por el ciudadano, ello con el propósito de que exista una debida armonía entre los fines del derecho y los fines adoptados por la sociedad (Torres, 2917, pp. 17-20).

**Cuarto.-** Por consiguiente, ya habiendo desarrollado lo concerniente al Derecho notarial y a esta altura del desarrollo contando con una perspectiva clara de lo concebido por el mismo cabe la necesidad de desarrollar lo concerniente a la prórroga piadosa, la cual es concebida como aquel aplazamiento de un acto o hecho para luego poder otorgar la respectiva continuación del mismo en un determinado tiempo, es así que, se considera a la misma como una extensión al tiempo de una relación entre personas, la cual está relacionada a la jurisdicción o a merced de los sujetos que ejerzan su otorgación. De igual forma, se debe de comprender que, la prórroga piadosa dentro del vínculo contractual en los contratos de arrendamiento tendrá como objetivo principal otorgar al arrendatario un lapso temporal a razón de una causa justificada, la cual cuenta con el propósito de no poner fin a dicha relación contractual a pesar de que el tiempo determinado por este mismo haya cesado o se haya incumplido algunas de las obligaciones contractuales consignadas en dicho acto jurídico (Acebo & Pompo, 2019, s/p).

**Quinto.-** En esa medida, la prórroga piadosa para los fines del presente trabajo de investigación debe de ser realizado mediante un documento, el cual debe de ser constituido mediante la vía notarial, documento en el cual las partes involucradas cuenten con la obligación de poder emitir el consentimiento del acto se habrían decidido en realizar, dicho consentimiento puede ser representado mediante la firma de dichos sujetos en el acuerdo o documento en cuestión, esto con el propósito de que se otorgue la respectiva seguridad jurídica a las pretensiones de ambas partes, así pues, para poder conseguir lo antes mencionado es necesario

que dicho documento sea legalizado en instancias notariales para que pueda otorgar un respaldo legal al consentimiento de las partes, pero sobre todo, sirva como medio probatorio de la parte que podría ser considerada como la afectada en caso se podría llegar a incumplir dicho acuerdo prescrito en el documento antes referenciado (Arroyo, 2022, pp. 10-13).

**Sexto.-** Al relacionarse la prórroga piadosa con el Derecho notarial puede concebirse a dicha rama del Derecho como un mecanismo jurídico, el cual podría otorgar una mayor seguridad jurídica en beneficio a las partes intervinientes dentro de un contrato de arrendamiento y de esta manera se podrá evitar que exista alguna posibilidad de que se restrinja el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial y tampoco exista un abuso en contra de la posible buena fe del arrendador al conceder una prórroga piadosa en la vía notarial, además la misma podría servir como medio probatorio de la corroboración de los acuerdos que serían plasmados en dicha rama del Derecho, ello teniendo en cuenta que, el Derecho notarial otorgará a esta figura jurídica la celeridad, accesibilidad y eficacia jurídica en cuanto a su desarrollo y constitución (Aguirre, s/f, pp.971-973).

**Séptimo.-** En definitiva, la prórroga piadosa realizada extrajudicialmente en la vía notarial servirá como un medio probatorio para que no se restrinja el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria por parte del propietario, debido a que, el documento de prórroga será conformado con el acuerdo tomado por ambas partes en el cual se estipula obligaciones por parte del arrendatario o precario ocupante del bien inmueble teniendo en cuenta que, dicho documento tendrá una influencia importante en torno al inicio de defensa posesoria extrajudicial si se diera el incumplimiento de lo prescrito en dicho documento, ello con el propósito de poder evitar un tedioso proceso judicial, además de que será un documento debidamente validado por la vía notarial y ejecutado extrajudicialmente, por ende, a raíz de ello, el verdadero propietario podrá recuperar el bien inmueble de la formas más eficaz.

**Octavo.-** Asimismo, **la empleabilidad de la prórroga piadosa extrajudicial** vía notarial dentro del Código Civil peruano podrá servir para que, se pueda evitar la concreción de actos maliciosos del ejercicio del Derecho, a su vez, otorgará seguridad jurídica a los propietarios del bien inmueble, concibiendo

como un mecanismo legal que **permite establecer los parámetros acordados entre el arrendatario y el arrendador**, el mismo que, servirá como medio probatorio una vez se culmine el tiempo estipulado en la prórroga piadosa y de esta manera a raíz de ello recién pueda comenzar el plazo prescrito en el artículo 920° del Código Civil peruano. Para ser más precisos, es importante tener en cuenta la influencia que tiene la defensa extrajudicial en relación con la prórroga ostentada notarialmente, ya que, el Código Civil considera a la defensa posesoria como un medio legítimo para alterar la condición de poseionario legítimo sin la necesidad de que exista una autorización judicial y evitando las obstrucciones ajenas, por lo que, es un mecanismo jurídico mediante el cual se puede evitar la necesidad de tener que recurrir a la vía judicial para recuperar la posesión de un bien del que se cuenta con un mejor derecho de titularidad (Ticona, 2020, p. 46).

**Noveno.** - Por lo que sigue, ya habiéndose desarrollado lo concerniente a la prórroga piadosa como medio probatorio es necesario enfocarnos en el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario, razón por la cual, para los fines del presente trabajo de investigación se desarrollará lo concerniente a dicha variable pendiente de desarrollo.

**Décimo.-** La protección de la propiedad se dio a partir del Derecho Canónico consolidándose en el ordenamiento civil alemán en el año 1900, suceso que tuvo un origen germánico, por otra parte, en el ordenamiento civil austriaco de 1811 se otorga una defensa especial en beneficio de aquellas personas que se encuentran inmersas en un suceso en el cual se vulnera su derecho a la propiedad, tiempo después algunos Códigos civiles adoptaron analógicamente a una gran variedad de ordenamientos jurídicos que pretendían y promovían la primacía del derecho a la propiedad el principio de legítima defensa dentro de su cuerpo normativo en situaciones relacionadas a la autotutela posesoria (De la cruz, 2014, p.10).

**Décimo primero.-** Con relación al inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial esta figura jurídica puede ser ejercida por el poseedor legítimo (arrendador), en razón de que, dicha figura jurídica permitirá al poseedor legal del bien inmueble el ejercicio de acciones posesorias e interdictos pertinentes para la defensa del derecho en cuestión, así pues, con el propósito de

que se obtenga un adecuado pronunciamiento jurisdiccional y se protejan los derechos de las partes involucradas es que el órgano jurisdiccional otorga la facultad que se puedan exteriorizar los interdictos involucrados en el caso en cuestión sin la necesidad de que se recurra a la interferencia del órgano jurisdiccional (Lama, 2015, p. 186).

**Décimo segundo.-** La posesión conlleva a la posibilidad de que se materialicen medidas cautelares, las cuales puedan ser tramitadas conforme a lo previsto en el Código Civil, sin embargo, la defensa posesoria extrajudicial como tal es un medio de acción legal a través del cual se pretende o se otorga la facultad que el propietario pueda realizar actos extrajudiciales con la finalidad de poder retirar del bien inmueble al poseedor no legítimo a partir del momento en el que se hubiera tomado conocimiento de la desposesión, por ende, el propietario podrá emplear sus propios medios para que de esta forma recobre el bien, para lo cual, dicho proceso puede ser realizado sin la existencia de algún pronunciamiento judicial y de forma rápida sin obstrucciones ajenas, en consecuencia, se hace posible que se pueda recuperar la propiedad del bien como tal, así pues, de esta forma se logrará el desalojo de los ocupantes precarios o inquilinos morosos (Avendaño & Avendaño, 2017, p.39).

**Décimo tercero. -** La defensa posesoria es considerado como un derecho el cual es ejercido por el poseedor legítimo, el cual cuenta con el propósito de poder evitar que existan ejercicios abusivos de derechos que son conferidos por el ordenamiento jurídico nacional. Por ello, teniendo en cuenta la posibilidad de la concreción de dichos que contravengan los fines jurídicos del Estado es necesario establecer un respaldo que salvaguarde los intereses del propietario del bien inmueble, en esa misma línea, se tiene a la defensa posesoria extrajudicial y la prórroga piadosa, por ende, para los fines del presente trabajo de investigación debemos considerar a la prórroga piadosa legalizada notarialmente como un medio probatorio para el ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial para el propietario, la cual tiene el propósito de poder evitar poner en riesgo la titularidad del bien y faculta el poder despojar a aquellos posesionarios que tienen intenciones maliciosas para con el ejercicio de la posesión en el bien inmueble.

**Décimo cuarto.-** Asimismo, es necesario tomar en consideración que, el propietario de un bien en concreto se encuentra en la capacidad de solicitar el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial estipulada en el artículo 920° del Código Civil peruano con el fin o propósito de conservar la posesión del bien inmueble, es por ello que, la figura jurídica antes mencionada es considerada por un gran parte de doctrinarios o jurisconsultos como un mecanismo jurídico que exterioriza una vía legal que es mucho más rápida y óptima para poder recuperar la posesión de un bien en concreto, asimismo mediante el ejercicio de dicha figura jurídica se hace posible poder evitar que se ejerzan de forma abusiva los derechos que son conferidos por el ordenamiento jurídico del Estado, derechos que además de contraponerse a la figura jurídica antes mencionada avalan su legitimidad, los cuales son parte del cuerpo legal de la Constitución Política del Estado. Es el propietario quién tiene acceso al título de propiedad a través de las normas de adquisición de dominio, los cuales en el Perú son concebidos por los artículos 950° y 951° del ordenamiento civil peruano, los cuales, se encargan de efectuar requisitos de: dominio público, dominio pacífico, dominio no ininterrumpido y dominio en base al documento titular de la propiedad. Es así que, para la posesión debemos de comprender los artículos antes mencionados por el ordenamiento civil peruano (Avedaño & Avedaño, 2017, p. 145).

**Décimo quinto.-** Es menester, considerar a la legítima defensa extrajudicial como aquella figura jurídica que radica en torno a los derechos de propiedad, ya que, si se presenta un ilegítimo titular el cual ejerce la defensa de posesión el artículo 920° del Código Civil peruano no previene la protección extrajudicial de la posesión contra el propietario legal dejando puerta abierta a que los habitantes del bien inmueble (inquilinos) obtengan derechos de propietarios, los cuales no les deberían de corresponder, puesto que, son los propietarios quienes adquieren la condición como tal después de cumplir con los requisitos exigibles por la norma, ante esto, la legítima defensa extrajudicial de la propiedad solo podrá ser ejercida por el propietario mediato o aquella persona que es considerada como tal por la norma peruana correspondiente (Medina, 2003, 188).

**Décimo sexto.-** Es necesario conocer la existencia de la buena o mala fe que tiene el poseedor del bien inmueble, esto ciertamente es algo impredecible, sin

embargo con la ayuda del otorgamiento de la prórroga piadosa se conocerá las verdaderas intenciones de este mismo, por ende, es importante tener un haz bajo la manga, como un medio de prevención, el cual se emplea de forma rápida, ya que, la prórroga piadosa es un documento legalizado notarialmente que nos ayudará a estipular el tiempo otorgado al poseedor para que este pueda retirarse del bien, por supuesto después de haber escuchado las causas de demora por la que el inquilino no puede retirarse del bien inmueble, es así que, la prórroga servirá como un mecanismo de ayuda ante el término contractual del alquiler inmobiliario, por lo que, dicho mecanismo evitará la vulneración de los derechos con los que goza el propietario (Gonzales, 2019, p.112).

#### **4.1.2. Análisis descriptivo de resultados del objetivo dos.**

El objetivo dos ha sido: “Determinar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario.”; y sus resultados fueron:

**Primero.-** En los considerando primero al cuarto del objetivo primero se ha consignado la información más relevante e imprescindible con respecto a la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio, así como también, en los considerandos sexto al octavo del objetivo primero se ha explicado los fundamentos acerca del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana. Por lo que, ahora resta describir los datos importantes y relevantes de las variables antes mencionadas en función al **posesionario primario**.

**Segundo.-** Los **titulares para la defensa posesoria extrajudicial** deben de ejercer el derecho que se le confiere como tal, por ello, debemos dejar en claro que, esto no guarda relación con la legitimidad del mismo, debido a que, el derecho a la defensa posesoria actúa sobre aquellos propietarios legítimos como ilegítimos, por lo que, este derecho es ejercido con omisión a la legitimidad, sin embargo, existe una clara diferencia entre “**derecho de posesión**” y “**derecho a la posesión**”, ya que, el primero se refiere aquel que actúa sobre cualquier poseedor sin ser interpuesta por su legitimidad, mientras que, el segundo abarca sobre aquel poseedor legítimo, legal y vigente (Avendaño & Avendaño Arana, 2017, p. 89).

**Tercero.-** El poseedor y propietario difieren en cuanto a pretensiones sobre el bien inmueble, debido a que, el poseedor carece de titularidad como tal, por ello, **el poseedor será considerado como aquel que carece de titularidad**, pero ejerce autoridad sobre el inmueble, por tal razón, tendrá la posibilidad de reclamar la defensa a su posesión en alquiler. Cabe mencionar, que el propietario también cuenta con el mismo derecho, sin embargo, el poseedor al alquilar el bien inmueble contará con el permiso del titular para poder gozar y disfrutar del inmueble, este último accionar se considera como la ausencia de participación como titular de la propiedad (Avendaño & Avendaño Arana, 2017, p. 89).

**Cuarto.-** Jurídicamente la posesión se comprende a base de dos teorías la primera es objetiva, la cual, busca comprender las acciones de respaldo por parte de la norma jurídica, como también, se basa en que se mantenga un vínculo económico entre poseedor y la propiedad, reconociendo dos componentes: el *corpus* que es la materialización del vínculo entre propiedad y sujeto; y el elemento *animus in abstracto* que es la voluntad de la posesión; asimismo tendremos la segunda teoría que es la subjetiva, comprende aquel acontecimiento de ser poseedor del bien, hace referencia a la acción que tendrá el sujeto sobre el bien, y sobre todo, la forma en la que desarrolla criterios *corpus* y *animus in abstracto*, ya que, dependerá mucho de la conducta presentada y sobre todo la forma ideológica del individuo valorando la intención que tiene para con el bien inmueble (Hernandes, 1980, p. 280).

**Quinto.-** El poseedor primario será aquel personaje que cuente o no con el permiso de titularidad, este tendrá capacidades como propietario, por lo que las intenciones que tiene son de mala fe, puesto que pretende apoderarse de la titularidad del bien inmueble a través de los vicios y defectos de la titularidad primera, es así que el poseedor primario ejerce el papel de propietario, más no será como tal, sin embargo, para llegar a ser poseedor primario no basta con poseer con el bien, ya que, deberá de valerse de cierta documentación como: la constancia de propiedad lo cual es la realización de pago de los impuestos a la propiedad, documentos que acrediten mejoras realizadas a la propiedad, facturas de servicios públicos pagados.

## 4.2. Contrastación de las hipótesis

### 4.2.1. Contrastación de la hipótesis uno.

La hipótesis específica uno fue la siguiente: “La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio **influye de manera positiva** para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una argumentación jurídica que permita discutir su contenido.

**Primero.-** La prórroga piadosa es considerado como una manifestación de voluntad mediante la cual se pretende extender en el tiempo la duración de algo en concreto que sería manifestado por el vínculo entre dos sujetos, ello en correspondencia de una animosidad relacionada a actos de piedad para con el estado o la situación en la que se podría encontrar una determinada persona que es parte de un vínculo entre sujetos, ahora bien, ello dentro de los contratos de arrendamiento está relacionado al vínculo contractual entre las partes intervinientes en dicho acto jurídico, para lo cual, la prórroga está relacionada con aquel plazo de continuidad que se le concede al arrendatario por motivos que pudieran generar sentimientos de piedad del arrendador, así pues, en el presente trabajo de investigación se pretendió concebir a la prórroga piadosa como un medio probatorio que pueda permitir que no se limite el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, razón por la cual, se propone que la misma deba de ser constituida mediante la vía notarial, ello con el propósito de que se deje en constancia de la razón y el tiempo en la que se constituyó la prórroga piadosa, ello con el propósito de que el plazo que concibe la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial no pueda ser restringida de forma malintencionada.

**Segundo.-** También es importante tener en cuenta la importancia y trascendencia de la figura jurídica prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano, la cual prescribe lo concerniente a la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, la cual es considerada por una gran parte de doctrinarios como una forma o mecanismo jurídico mediante el cual es concebida también como la autotutela, debido a que, dicha figura jurídica puede ser ejercida por el plazo máximo de 15 días desde que se hubiera tomado en conocimiento de la desposesión, por ende, ante dicha situación jurídica es posible que se puedan emplear los propios

medios del interesado para poder recobrar el bien, dicho accionar puede ser desarrollado en dicho caso y en cumplimiento del plazo antes señalado sin la necesidad de que pueda existir la interferencia de la vía judicial en torno a la *litis* en cuestión, razón por la cual, en el presente trabajo de investigación se pretendió evitar que el ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial sea restringido de forma arbitraria, ello en abuso o en perjuicio de la posible buena fe que podría tener el arrendador al conceder una prórroga piadosa al arrendatario, debido a que, el arrendatario podría solicitar una prórroga piadosa no necesariamente con la intención de poder superar un estado de necesidad o vulnerabilidad, por el contrario, cabe la posibilidad de que el mismo pueda emplear la prórroga notarial como una forma mediante la cual se restrinja la posibilidad del ejercicio de la figura jurídica prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano, ello a raíz de que el plazo para el ejercicio de dicha figura jurídica pudiera haber fenecido.

**Tercero.-** En esa misma línea teniendo en cuenta lo antes mencionado es que se pretende modificar el artículo 920° del Código Civil peruano y el artículo 1678° con la finalidad de que se pueda concebir de primera mano a la prórroga notarial como un medio probatorio mediante el cual se pueda estipular el tiempo en el que se estuviera concediendo dicha prórroga, asimismo en el presente trabajo de investigación se pretendió evidenciar la importancia y trascendencia de que todos los contratos de arrendamiento tengan consignar dentro de alguna de sus cláusulas lo concerniente a la posibilidad del ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial, ello con el propósito de que aquella de las partes que cuenten con un mejor derecho de propiedad o de plano sean propietarios de dicho bien puedan ejercer ciertos actos que no son considerados como jurídicos con el propósito de poder recuperar la posesión de un bien en concreto que se podría haber puesto a disposición del arrendatario.

**Cuarto.-** Es por ello que, para la didáctica en la elaboración del presente trabajo de investigación se tomará en cuenta la finalidad o el propósito relacionado a la presente hipótesis materia de análisis en cuestión.

**Caso 1:** Pedro es propietario de una casa ubicada en la Av. Peñaloza N°945 del distrito de Chilca de la provincia de Huancayo, bien que llega a contar con dos

ambientes previstos para servir como locales de venta o expendios de productos de primera necesidad, los cuales se encuentran debidamente equipados.

En el año 2023, Yesenia, quien era una joven emprendedora natural de la ciudad de Ancash estaba deseosa de poder alquilar un local para poder adecuar al mismo su negocio de venta de productos de librería, razón por la cual, en el mes de enero del año antes mencionado Yesenia (inquilina) y Pedro (propietario) llegaron a un acuerdo para el arrendamiento del bien en cuestión por el lapso de 1 año, acuerdo que requería que Yesenia (arrendatario) tenga que pagar la suma de S/ 1,500.00 soles cada inicio del mes que sigue al mismo, más 3 meses de garantía, que era S/ 4,500.00 soles, es por ello que, dicho acuerdo fue respetado y cumplido hasta octubre del 2023, empero a partir de noviembre, Yesenia a raíz del poco dinero que le quedaba por los pocos ingresos económicos a su negocio dejó de pagar las 3 últimas cuotas pactadas, siendo que le propuso a Pedro que sí le iba a pagar, solo que se fuera cobrando de las garantías, al cual éste aceptó.

Finalmente, Yesenia acudió a uno de sus primos, quien es abogado de la Universidad Continental pidiéndole consejos para poder superar dicha situación de necesidad, así pues, su primo le comentó que había una forma en la cual, ella podría continuar ejerciendo la posesión del bien sin tener que pagar alguna de las cuotas pactadas, el cual consistía en solicitar a Pedro una prórroga piadosa al contrato, pero siempre en cuando venza el contrato, esto es que lo haga el 31 diciembre del 2023, es decir, de ampliar el tiempo a razón de que un familiar de la misma habría fallecido presuntamente y ello habría conllevado a que se retrase en el pago de las cuotas, y que saldrá del bien inmueble a más tardar el 16 de enero del 2024, y que en muestra de buena fe, no le iba a cobrar o pedir la garantía del tercer mes, esto es de S/ 1,500.00 soles.

Pedro, quien desde siempre fue una persona compasiva le otorga dicha prórroga por un plazo de 16 días, sin documento alguno, sin embargo, cumplido dicho plazo, Yesenia se niega a retirarse del bien inmueble alegando que no se le podría retirar de dicho bien sin una orden judicial, por ende, a razón de dicho acontecimiento Pedro consulta con su abogado las acciones que podría tomar en dicho caso, así pues, el abogado de Pedro le comenta que el Código Civil contempla una figura jurídica que podría ejercer para recuperar la posesión de su bien, la cual

es la defensa posesoria extrajudicial, pero también le comenta que dicha figura jurídica sólo puede ser ejercida en un plazo máximo de 15 días, o bien desde que incumplió el contrato, o bien desde el vencimiento del contrato, siendo que la primera opción ya habría finiquitado, porque ya llevaba dos meses de retraso y por vencimiento de contrato, tampoco porque ya pasaron 16 días desde el 31 de diciembre del 2023.

He ahí donde Pedro se da con la sorpresa de que en la situación en la que se encuentra no es posible que el plazo de los 15 días cuente a partir del cúlmén del tiempo otorgado en la prórroga piadosa, asimismo se da cuenta de las verdaderas intenciones de Yesenia al solicitarle dicha prórroga piadosa.

**Caso 2:** Carlos cuenta con un terreno cercado ubicado en la Av. 13 de Noviembre del distrito de Huancayo de una extensión superficial de 200 m<sup>2</sup>, terreno que de forma recurrente otorgaba en arrendamiento a diversas personas para que puedan cultivar productos agrícolas, en el año 2019, Carlos le arrienda dicho terreno a Pilar mediante un contrato de arrendamiento en el cual, Pilar (arrendatario) se obliga a realizar un pago mensual por la suma de S/.3,000.00 soles en favor de Carlos (arrendador), así pues, transcurría el tiempo y llegó la pandemia del COVID - 19 y junto con ello una época en la cual el sector agrícola fue uno de los más afectados, razón por la cual, Pilar no pudo contar con ingresos económicos a los que estaba acostumbrada, por ende, se retrasó con el pago de las cuotas pactadas, Carlos le requirió que se retire del bien inmueble, sin embargo, Pilar con pleno conocimiento de que podía restringir de forma abusiva el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial de Carlos a raíz de que si este le concediera un plazo mayor de 15 días en una prórroga piadosa no podría ejercer dicha figura jurídica, en consecuencia, le solicitó a Carlos una prórroga piadosa, Carlos con un ánimo compasivo por la situación en la que se encontraba Pilar le concedió dicha prórroga piadosa, empero le condicionó a la misma que dicho documento sea realizado mediante la vía notarial y de esta manera sirva como un medio probatorio del acuerdo en el que estaban llegando las partes intervinientes, razón por la cual, Pilar se vio obligada a tener que aceptar la condición de Carlos y en vista a ello Carlos le otorgó una prórroga piadosa de 18 días, sin embargo, cuando le solicitó a Pilar que abandone el bien, Pilar se negó a dejar la posesión

alegando que Carlos no podía despojarla de la posesión sin recurrir a la instancia judicial para ello, no obstante, Carlos ya habiendo previsto que algo así pudo pasar solicitó el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano, ello a raíz del empleo de la prórroga piadosa vía notarial como un medio probatorio para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial, por lo que, lastimosamente no logró recuperar la posesión de su bien inmueble, en tanto, para empezar, debe iniciar en un proceso judicial su pedido, segundo, el documento notarial, no es un título ejecutivo y tercero, el 920 del C.C. no regula adjuntar algún medio probatorio para reiniciar el tiempo del plazo de la defensa posesoria extrajudicial.

En consecuencia, a raíz de los ejemplos planteados es posible plantear la siguiente cuestionante: ¿Por qué, no se puede aplicar la defensa posesoria extrajudicial con prórrogas piadosas?

**Quinto.-** Ahora bien, en contraste con las ideas antes mencionadas debemos de dar a conocer nuestra posición en torno a la hipótesis planteada, la cual concibe lo relacionado a la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio y su influencia de manera positiva para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario, así pues, consideramos que efectivamente exista una relación **positiva** entre la prórroga piadosa vía notarial con el decurso prescriptivo de la defensa posesoria, debido a que, el hecho de que se condicione que la prórroga piadosa sea desarrollada mediante la vía notarial hace posible que además de poder conceder una mayor seguridad jurídica a los intereses de las partes intervinientes que suscriben dicho acto, la misma pueda servir como un medio probatorio que avale el tiempo que se habría concedido, el motivo por el cual se habría otorgado la prórroga y en especial pueda servir como medio probatorio para no restringir la posibilidad de que **el propietario** del bien pueda materializar el ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial.

Para lo cual, al ser la prórroga piadosa realizada mediante la vía notarial existiría una debida justificación siendo el tiempo máximo para el ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial esté condicionado al cúlmen del plazo que se habría prescrito en la mencionada prórroga, ello para que en los casos en los que personas pretendan beneficiarse de la **buena fe** del acreedor no pueda restringirse de forma

malintencionada y abusiva la posibilidad de que el mismo pueda recuperar la posesión de su bien mediante la defensa posesoria extrajudicial.

**Sexto.-** En ese mismo orden de ideas, en correspondencia a los ejemplos planteados es posible evidenciar la importancia y trascendencia de la necesidad de que en los contratos de arrendamiento, la prórroga piadosa sea desarrollada mediante la vía notarial, ya que, como se pudo evidenciar el hecho de que la prórroga piadosa no sea realizada mediante la vía notarial conlleva a que exista la posibilidad de que ciertas personas puedan emplear dicho documento como una forma malintencionada mediante la cual se pueda restringir la posibilidad de poder ejercer la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, en tanto que, si en caso el tiempo que se concedería en la prórroga piadosa excediera los 15 días, ello conllevaría a que prácticamente sea imposible ejercer la defensa posesoria extrajudicial, debido a que, dicha figura jurídica cuenta con un plazo máximo.

En cambio, si la prórroga piadosa es realizada en la vía notarial y tomada como un medio probatorio necesario, no habría modo en el cual justificar o pretender justificar que el plazo de dicha figura jurídica pueda comenzar a hacer efecto recién desde el vencimiento del plazo que se habría consignado en la prórroga piadosa, sino que se reiniciaría, por otra parte, **en torno a la cuestionante antes planteada**, la razón por la que en el primer de los ejemplos planteados el propietario no pudo ejercer la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial está relacionado a que en ningún documento sobre la prórroga piadosa que se habría otorgado, ello conllevó a que el plazo para que pueda ejercer la defensa posesoria extrajudicial siga transcurriendo sin tomar en cuenta que se habría otorgado una prórroga piadosa en favor del arrendatario, razón por la cual, al cúlmen de la prórroga y cuando el propietario pretendió emplear dicha figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial se vea con la sorpresa de que el plazo para el ejercicio de la misma ya habría caducado, existiendo de esta manera una necesidad de poder brindar una mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes en dicho contrato, en consecuencia, para lograr ello es necesario tener que modificar el artículo 920° y 1678° del Código Civil peruano, y en el segundo caso de igual forma, porque a la actualidad no se toma la prórroga piadosa como medio probatorio.

Por lo tanto, **se confirma la hipótesis**, debido a que, la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario, debido a que, si la prórroga piadosa es realizada mediante la vía notarial no se podrá restringir de forma abusiva la posibilidad de que el propietario pueda ejercer la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial si en caso el arrendatario pretenda continuar en posesión del bien aún fenecido el plazo que se le habría otorgado para ello, en consecuencia, se concedería una mayor seguridad jurídica a los intereses del propietario y del arrendatario.

#### **4.2.2. Contrastación de la hipótesis dos.**

La hipótesis específica dos es la siguiente: “La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del poseionario primario”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una discusión sobre su contenido.

**Primero.-** Ahora bien, en torno al análisis de la segunda hipótesis es necesario tener en cuenta que ya se ha desarrollado lo concerniente la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio y su influencia positiva para con el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial por parte del propietario, razón por la cual, en vista a lo concebido en la hipótesis antes referenciada cabe desarrollar lo antes mencionado, empero en relación con el **poseionario primario**.

**Segundo.-** Así pues, a estas alturas del desarrollo del presente trabajo de investigación se cuenta con una perspectiva clara de la necesidad e importancia con la que cuenta el hecho que la prórroga piadosa sea realizada mediante la vía notarial con el propósito de que no se pueda emplear dicho documento con el propósito de poder restringir la posibilidad de que se pueda ejercer la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, la cual llega a estar prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano, debido a que, la figura jurídica antes referenciada llega a prescribir un plazo máximo mediante el cual puede ser posible ejercer la misma, caso contrario, si dicho plazo se llegase a exceder no será posible ejercer una defensa posesoria extrajudicial, razón por la cual, **ante dicha situación es necesario tener**

**que recurrir a la instancia judicial, ello con la finalidad de que mediante dicha instancia se emita un pronunciamiento jurisdiccional en torno al conflicto intersubjetivo de intereses entre el arrendador y el arrendatario**, por ende, para poder otorgar una debida y eficiente seguridad jurídica es necesario tener que exigir que la prórroga piadosa sea desarrollada en la vía notarial y que todo contrato de arrendamiento conciba en una de sus cláusulas lo concerniente a la posibilidad del ejercicio de una defensa posesoria extrajudicial.

**Tercero.-** Para poder conceder una mayor didáctica al desarrollo del presente trabajo de investigación y de esta manera poder representar de forma clara y sencilla lo concebido en la hipótesis materia de análisis en la presente es que se planteará un caso hipotético mediante el cual se podrá evidenciar la influencia positiva entre la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio en el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario.

**Caso 3:** Gerardo estuvo poseyendo mediante un alquiler de un bien inmueble por un tiempo de 4 años con Pedro (propietario), el cual llega a estar ubicado en la Av. Parra del Riego N°523, inmueble de una extensión superficial de 400 m<sup>2</sup>, para lo cual, dada la condición de la propiedad de dicho bien inmueble decidió arrendar el mismo para poder contar con un poco más de ingresos, y también porque encontró una oportunidad laboral fuera del país, y como no podía resolver el contrato, decidió subarrendar, por ende, arrendó dicho bien a uno de sus amigos, el cual se llama Julián, así pues, ambas partes suscribieron un contrato de arrendamiento, en dicho contrato se estableció que el tiempo del arrendamiento de dicho bien sería de 2 años, empero al pasar el tiempo y ya habiéndose cumplido el tiempo que se había pactado, Gerardo se disponía a requerir a Julián para que se retire del bien y deje de ejercer la posesión del mismo, sin embargo, Julián le rogó y prácticamente le imploró que le diera una prórroga piadosa, debido a que, presuntamente se encontraba en una situación de necesidad derivada a raíz del fallecimiento de su esposa e hijo en un accidente de tránsito, Gerardo conmovido por la situación que estaría atravesando uno de sus amigos le otorgó una prórroga piadosa por un mes, no obstante, Gerardo con la finalidad de poder conceder una mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes y evitar una vulneración a su

buena fe para con el acto en beneficio del arrendatario es que llegó a requerir que dicho documento sea constituido mediante la vía notarial con el propósito de que dado el caso el mismo pueda ser empleado como un medio probatorio mediante el cual se pueda requerir que el plazo del ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial corra a partir del cúlmen del plazo que se habría concedido en la prórroga piadosa, en consecuencia, a raíz de ello Gerardo tuvo que recurrir a instancias judiciales a poder hacer valer su derecho, porque a pesar de tener una carta notarial, Julián al no quiere retirarse de dicho bien inmueble y haber pasado los 15 días según el 920, esa carta solo es un compromiso, más no un acto jurídico, ya que propiamente no es una adenda, porque no hay contraprestación y no siguen las mismas reglas del juego, tampoco se trata de un acto jurídico denominado habitación, porque se han estipulado las reglas jurídicas, sino que es una prórroga, y éste tampoco cuenta como un contrato atípico, sino que, como volemós a repetir es un compromiso.

Por ende, a raíz de lo antes desarrollado es posible que se pueda realizar la siguiente pregunta: ¿El hecho de que se requiera que la prórroga piadosa sea realizada en la vía notarial solamente está destinada a servir como un medio probatorio que permita que el plazo del ejercicio de la defensa posesoria extrajudicial pueda hacer efecto desde el momento en que culmine el tiempo estipulado en la prórroga piadosa?

**Cuarto.-** Para lo que sigue, en relación a los fundamentos antes desarrollados es imperioso que daremos a conocer nuestra posición en torno a la relación positiva de, la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario, por lo cual, consideramos que efectivamente **sí existe una relación positiva** entre dichas categorías, debido a que, si bien es cierto la calidad de ser propietario no se compara con la condición de ser posesionario primario, ello no deslegitima que el poseedor no propietario pueda arrendar su bien inmueble a una determinada persona, en consecuencia a ello, la condición del mismo puede verse beneficiado de la finalidad de que se conceda a la prórroga piadosa una estrecha relación en torno a su elaboración dentro de la vía notarial, ello con el propósito de que no se restrinja de manera indebida los fines y herramientas jurídicas concebidas por el Estado, tal como la figura jurídica de la

defensa posesoria extrajudicial, la cual llega a ser prescrita en el artículo 920° del Código Civil peruano.

**Quinto.-** Así pues, en torno al ejemplo planteado podemos evidenciar que, a la persona que otorgó en arrendamiento el bien inmueble antes referenciado no es el propietario como tal de dicho bien, por el contrario, quien llegó a realizar o celebrar el contrato de arrendamiento es el **poseedor primigenio**, así pues, en el caso planteado se pretendió dar a conocer la gran variedad de posibilidades en las que se podrían encontrar tanto los propietarios como los poseedores primigenios ante la no consideración de la protección de figuras jurídicas como el de la defensa posesoria extrajudicial si en caso, la prórroga piadosa no fuera realizada o constituida en la vía notarial, debido a que, si bien es cierto en el caso planteado el arrendatario decidió una vez cumplido el plazo prescrito en el acuerdo de la prórroga piadosa tener que devolver dicho bien a su propietario o poseedor primigenio, ello no siempre llega a concretarse, ya que, lo más común es que existan personas que pretendan aprovecharse de la buena fe de los arrendadores, lo cual puede ser concretado al restringir la posibilidad del ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial.

**Sexto.-** Tras los fundamentos antes desarrollados anteriormente, algunas personas, abogados o especialistas legales, etc., pueden llegar a afirmar que: ¿El poseedor primigenio y el propietario del bien pueden ejercer lo prescrito en el artículo 920° del Código Civil peruano de manera equitativa?

**Séptimo.-** De lo mencionado anteriormente es necesario tener que responder de la siguiente manera, el artículo 920° del Código Civil peruano no llega a realizar una distinción entre sujetos que pueden ejercer la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, la cual es empleada con el propósito de evitar que la vía judicial sea la encargada de emitir un pronunciamiento de fondo o de forma en torno al presente proceso, ello conllevando a que se pueda evitar una pérdida de tiempo innecesario esperando la decisión judicial, lo cual podría conllevar a que el arrendatario pueda continuar ejerciendo continuidad en la posesión del bien materia de *litis*.

Por lo tanto, **se confirma la hipótesis**, debido a que, la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del

decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario, debido a que, aun sin contar con el título de propietario, el poseedor primario puede ejercer la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, lo cual puede ser materializado a raíz de que en sí en los contratos de arrendamiento existieran prórrogas piadosas, las mismas tengan que ser desarrolladas en la vía notarial.

#### **4.2.4. Contrastación de la hipótesis general.**

La hipótesis general fue: “La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana.”, el cual tras haber ya contrastado las dos hipótesis específicas es posible asumir una postura científica frente al problema detectado mediante los siguientes argumentos:

**Primero.-** Ahora bien, para poder tomar una decisión en relación a la contrastación de la hipótesis general es necesario tener que evaluar cada una de las hipótesis específicas, debido a que, al ser sólo dos hipótesis las del trabajo de investigación, las mismas cuentan con una importancia y trascendencia significativa, ya que, el rechazo de una prácticamente significaría la invalidez de la otra, por el contrario, si las dos se llegasen a confirmar, la hipótesis general sería confirmada de por sí; por ende, tras conocer el contexto de lo antes mencionado es necesario precisar que a todo lo mencionado se le conoce como la teoría de la decisión, teoría mediante la cual se discute el peso con el que cuenta cada hipótesis para que posterior a ello se otorga una mejor rinda a la elaboración del presente trabajo de investigación.

**Segundo.-** Por consiguiente, se debe de tener en cuenta que el peso de cada hipótesis es de 50%, ello conlleva a que si se rechaza alguna de las dos hipótesis por efecto dominó se tenga que rechazar la siguiente.

**Por lo cual,** del desarrollo de las hipótesis antes mencionadas es posible llegar a la conclusión de que al confirmarse las mismas podemos mencionar que de la misma forma la hipótesis general también llega a confirmarse.

#### **4.3. Discusión de los resultados**

El presente trabajo de **investigación ha demostrado** que existe una relación positiva entre la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio con el inicio

del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana, dado que, se llegó a evidenciar la necesidad de que en los contratos de arrendamiento si en caso se concediera una prórroga piadosa, la misma tenga que ser realizada mediante la vía notarial, ello con el propósito de que sirva como medio probatorio y conlleve a que, el arrendatario no pueda restringir de forma malintencionada la posibilidad del ejercicio de la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial del arrendador ante el hecho del vencimiento del plazo para el ejercicio de dicha figura jurídica, así pues, si en caso la prórroga piadosa fuera realizada mediante la vía notarial, ello permitiría que el plazo máximo estipulado en la defensa posesoria judicial comienza a transcurrir **recién desde el momento del vencimiento de dicha prórroga**, por ende, de esta manera se podría evitar que el arrendatario pueda ejercer de forma malintencionada dicho acto para poder continuar ejerciendo posesión en el bien materia de arrendamiento aun cuando no debería de continuar con dicho acto, ello mediante la modificatoria del artículo 920° del Código Civil peruano y en torno a la modificatoria del artículo 1678° del mismo cuerpo normativo se lograría que todo en todo contrato de arrendamiento se estipule lo concerniente a la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, lo que haría posible que las partes intervinientes tuvieran conocimiento de ello y de esta manera se podría generar una mayor seguridad jurídica en beneficio de los mismos.

Como **autocrítica** de la elaboración del presente trabajo de investigación es el hecho de no haber podido contar con expedientes relacionados a desalojos por ocupantes precarios o figuras jurídicas similares a ello que estén relacionadas al hecho de que mediante la prórroga piadosa se hubiera podido restringir su derecho a ejercer una defensa posesoria extrajudicial a razón de la caducidad del plazo para el ejercicio de dicha figura jurídica.

El hallazgo demostrado **se condice y se debate también con otras investigaciones** nacionales e internacionales, en esa medida, se tiene al investigador Castilla (2021) cuyo título de investigación es “La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido - contrato de arrendamiento”, la cual tuvo el propósito de desarrollar lo concerniente a la incidencia del derecho a la tutela jurisdiccional en torno a los procesos relacionados al desalojo por ocupación precaria las cuales cuentan con un título

fenecido, ante esto, se exige la celeridad de los procesos concernientes a lo mencionado, ya existe una imperiosa necesidad de que dichos procesos deben ser realizados con mayor brevedad, empero la realidad es distinta y tardan más tiempo en contar con un pronunciamiento judicial que ponga fin al conflicto.

Ciertamente, estamos a favor de lo concebido por el tesista, sin embargo, debemos de tener en cuenta que existen formas de poder lograr una mayor celeridad a un pronunciamiento que ponga fin al conflicto entre las partes, el cual está relacionado al ejercicio de la vía extrajudicial, proceso que es aún más rápido que el de la vía judicial, razón por la cual, estamos a favor de la promoción de dichas vías alternas de solución de conflicto, esto a razón de que, si se agilizan este tipo de trámites se dará prioridad a estos casos, por ende, se dejaría de lado casos más relevantes y complejos para la vía judicial, es por ello que, en los procesos relacionados a la restitución de la propiedad y procesos relacionados a dicha figura jurídica se debe de buscar una solución eficaz, así pues, una de las formas es la empleabilidad de la prórroga piadosa formalizada notarialmente, la cual debe de contar con respaldo normativo, evitando violentar el derecho a la propiedad y derechos a la persona, por lo que, con la empleabilidad de la prórroga piadosa vía notarial se otorgará mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes en un contrato de arrendamiento.

Por otro lado, se cuenta con otra investigación nacional de Huallparimachi (2021) cuyo título fue “La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur - 2020”, cuyo propósito fue determinar lo trascendencia del incumplimiento de los contratos de arrendamiento, debido a que, ello llega a generar perjuicios en contra de los intereses de las partes contratantes, por ello, se llega a concebir que la escritura pública sea constituida con la finalidad de poder brindar seguridad jurídica, así pues, solo se dejaría abierta la posibilidad de afectaciones a los intereses económicos del arrendatario.

Por consiguiente, concordamos con lo concebido por el tesista antes referenciado, debido a que, en dichos proceso es necesario y trascendental promover y resguardar una debida seguridad jurídica para con las partes intervinientes, empero es importante tener en cuenta que el tesista de la investigación antes mencionada, no prevé una forma de solución óptima del

conflicto que podría otorgar mayor seguridad jurídica, solución que está relacionada a una vía alterna a la del proceso judicial, el cual es considerado como una vía alterna de solución de conflictos, por ende, para contribuir con dichas vías alternas es que se tiene a la vía notarial como un medio de prueba de los actos que se constituyen o celebran, ante esto, es importante tener en cuenta la necesidad de que la prórroga piadosa sea realizada en la vía notarial para el respaldo y sobre todo la seguridad jurídica a los intereses del propietario del bien inmueble arrendado.

Finalmente, como investigación internacional se tiene “Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos. Análisis y propuestas”, del investigador Cortes (2020), quien se encargó de cuestionar el marco jurídico de los contratos de arrendamiento, debido a que, los mismos en la actualidad no brindan una debida seguridad jurídica para las partes intervinientes en el mismo y se evidencia la posible repercusión económica negativa que dicha figura jurídica puede llegar a generar al tener que recurrir a un proceso judicial en caso se discuta alguna cuestión del mismo, ante esto, el autor pretende incrementar los mecanismos relacionados a la protección de los derechos de las personas intervinientes en dicho acto jurídico.

Es por ello que, coincidimos con lo concebido por el autor antes referenciado en torno a que en los contratos de arrendamiento se debe de priorizar el conceder una mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes en el mismo, asimismo es importante mencionar que, el autor busca incrementar la protección a los derechos intervinientes en los actos contractuales, ya que, analiza la situación de la naturaleza jurídica de los mismos, sin embargo, no precisa una forma idónea para evitar la transgresión de los derechos contractuales y evitar una excesiva dilación en la solución de conflictos relacionados al mismo, ante esto, es importante tener en cuenta que si bien el autor en su intento busca la debida protección de los derechos fundamentales debe de buscar como resolver dichos problemas, debido a que, no solo se vulneran derechos, sino también, se evidencia una repercusión económica negativa a los intereses de las partes intervinientes, por ende, el investigador no suscribe una forma de evitar disminuir esta repercusión económica, por lo mismo, esto quiere decir que nuestra investigación va por el camino correcto al proponer una solución idónea ante este tipo de circunstancias, debido a que, la

prórroga piadosa vía notarial, será una forma ideal de evitar poner en riesgo la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento.

En esa misma línea, **los resultados obtenidos servirán** para que los operadores de justicia y los justiciables puedan llegar a poder resolver con un significativo incremento de científicidad y objetividad con relación a los límites, alcances y repercusiones de la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio en el decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial, además de que exista simetría informativa sobre este medio probatorio.

Lo que **sí sería provecho es que futuros investigadores promuevan** un estudio en torno a qué causales o supuestos en específico del estado de necesidad o vulnerabilidad, a fin de que no sean muy abiertas, en el que se encontraría el arrendatario harían posible que se conceda una prórroga piadosa vía notarial.

#### 4.4. Propuesta de mejora

Como consecuencia de lo mencionado es requirente la incorporación al artículo 920° del Código Civil peruano para que, a partir de su modificación, rece:

“Artículo 920°.- El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. (...)En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, salvo que haya operado la prescripción, regulada en el artículo 950 de este Código. **Si el poseedor desea solicitar una prórroga piadosa deberá hacerlo vía notarial expresando las razones, el cual además deberá pagar con su peculio, situación que, si incumple su prórroga, se volverá a contar los 15 días para la defensa posesoria extrajudicial. De no hacerlo de la forma prevista, se comprende que no hubo prórroga alguna.**” [La negrita es la incorporación]

De igual forma se requiere la incorporación agregada al último párrafo del artículo 1678° del Código Civil peruano para que, a partir de su modificación, rece:

“Artículo 1678°.- El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época. **En el contrato deberá consignar de**

**forma obligatoria por motivos de simetría informativa que el arrendador a través de una cláusula estipule la consigna y lectura de todo el artículo 920 del Código Civil, esto es, al cómo procede, quién lo hace y los presupuestos o condiciones especiales de ésta, al arrendatario.”** [La negrita es la incorporación]

## CONCLUSIONES

- Se determinó que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario, ya que, la prórroga desarrollada vía notarial hace posible otorgar mayor seguridad jurídica en beneficio del propietario y sobre todo los intereses que tienen las partes intervinientes en dicho acto, ayudando a que el propietario pueda contar con la capacidad de poder ejercer la defensa posesoria extrajudicial si el caso lo ameritase cuando el arrendatario incumpliera el plazo que se pudiera haber otorgado en la prórroga piadosa vía notarial, de la misma manera, con la prórroga piadosa vía notarial se evitará restringir de forma abusiva la posibilidad de que el propietario pueda ejercer la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial.
- Se confirmó que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye de manera positiva para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del poseionario primario, puesto que, a pesar de no contar con el título de propiedad del bien inmueble, el poseedor primario ejerce la figura jurídica de la defensa posesoria extrajudicial, ello a raíz de que si en caso el mismo hubiera concedido una prórroga piadosa, la misma tenga que ser realizada en la vía notarial, lo que haría posible que el tiempo para el ejercicio de dicha figura jurídica comienza a correr desde el momento en que termine la prórroga que se habría concedido al arrendatario.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda **publicar** los resultados de la presente investigación en los fueros académicos, ya sea, a través de artículos de investigación, disertaciones, clases universitarias, entre otros.
- Se recomienda el debido **adiestramiento** o capacitación a los operadores del derecho después de agregar la incorporación de textos al artículo 920° y 1678° del Código Civil peruano.
- Se recomienda tener en cuenta que, con la incorporación de textos a los artículos 920° y 1678° del Código Civil peruano se pretende respaldar la **seguridad jurídica** en torno a los contratos de arrendamiento, por ello, es importante la incorporación de dichos textos normativos, ya que la mayoría de los ciudadanos al alquilar un bien lo hacen de **buena fe**.
- Se recomienda llevar a cabo los resultados obtenidos a través de la modificación mediante la incorporación de textos al artículo 920° del Código Civil peruano siendo de la siguiente manera:

“Artículo 920°.- El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. (...)En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, salvo que haya operado la prescripción, regulada en el artículo 950 de este Código. **Si el poseedor desea solicitar una prórroga piadosa deberá hacerlo vía notarial expresando las razones, el cual además deberá pagar con su peculio, situación que, si incumple su prórroga, se volverá a contar los 15 días para la defensa posesoria extrajudicial. De no hacerlo de la forma prevista, se comprende que no hubo prórroga alguna.**” [La negrita es la incorporación]

- Se recomienda llevar a cabo los resultados obtenidos a través de la modificación mediante la incorporación de textos al artículo 1678° del Código Civil peruano siendo de la siguiente manera:

“Artículo 1678°.- El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni

el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época. **En el contrato deberá consignar de forma obligatoria por motivos de simetría informativa que el arrendador a través de una cláusula estipule la consigna y lectura de todo el artículo 920 del Código Civil, esto es, al cómo procede, quién lo hace y los presupuestos o condiciones especiales de ésta, al arrendatario.”**

[La negrita es la incorporación]

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acebo, G. & Pombo A. (s/f). Duración y prórroga de los contratos. *Grupo de Contratos del Sector Público*, (1). pp. 1-5. <https://www.ga-p.com/wp-content/uploads/2019/05/GCSP-105-Prorroga-contratos.pdf>
- Aguirre, M. (s/f). La Piedad. *Biblioteca Virtual Escrivá de Balaguer y Opus Dei*, (1), pp. 973-974. <https://cedejbiblioteca.unav.edu/web/centro-de-estudios-josemaria-escriva/biblioteca-virtual/high.raw?id=0000007127&name=00000001.original.pdf&attachme nt=Voz%3A+%C2%ABPiedad%C2%BB..pdf>
- Arias, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III*. Lima: Normas Legales
- Arroyo, C. G. (2022). Sobre el concepto de bien jurídico. Especial consideración de los bienes jurídicos supraindividuales-institucionales. *Revista electrónica de ciencia penal y criminología*, (24), 12. <http://criminet.ugr.es/recpc/24/recpc24-12.pdf>
- Artavia, S. & Picado, C. (s/f). La prueba en general. *Artavia & Barrantes*, pp. 1-46. [https://www.masterlex.com/descargas/PuntoJuridico/2018/Noviembre/Capitulo\\_19\\_La\\_prueba\\_generaal.pdf](https://www.masterlex.com/descargas/PuntoJuridico/2018/Noviembre/Capitulo_19_La_prueba_generaal.pdf)
- Aranzamendi, L. (2010). *La investigación jurídica. Diseño del proyecto de investigación. Estructura y redacción de la tesis*. Lima: Grijley.
- Avendaño, j. & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales. Colección “Lo esencial del derecho”, n. 1*. Lima: PUCP.
- Cabanellas, G. (2003). *Diccionario jurídico elemental*. (Edición 2003). *Heliasta*. [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/38161902/DICCIONARIO\\_JURIDICO\\_ELEMENTAL.Cabanellas\\_Ed.2003-libre.pdf?1436662673=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DDICCIONARIO\\_JURIDICO\\_ELEMENTAL\\_Cabanella.pdf&Expires=1679796080&Signature=PQHCmWyS2YsCf7BjNpcHtgIyuVmeW2UiDIXfNITYYZdvAHXuA6tq2Z-c3twBnHpju~kAptCHvIMbPK-NqvUpl2tumI7KUuYxCl6AuUadduSVJDsvc1wkauEba8xFZMnSC3XLYj6BgUy4cCqzRB26~i7uALsrWIRsry9fN~GwTFAzTRGvHgOxBI7CNef](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/38161902/DICCIONARIO_JURIDICO_ELEMENTAL.Cabanellas_Ed.2003-libre.pdf?1436662673=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DDICCIONARIO_JURIDICO_ELEMENTAL_Cabanella.pdf&Expires=1679796080&Signature=PQHCmWyS2YsCf7BjNpcHtgIyuVmeW2UiDIXfNITYYZdvAHXuA6tq2Z-c3twBnHpju~kAptCHvIMbPK-NqvUpl2tumI7KUuYxCl6AuUadduSVJDsvc1wkauEba8xFZMnSC3XLYj6BgUy4cCqzRB26~i7uALsrWIRsry9fN~GwTFAzTRGvHgOxBI7CNef)

[v3yp7S7e5y0eMvYtOYOCgyijC5Y4DtUA2FEeYi1Byvif1BcLlgK0pFmR7dZUI24Dc7-qPRUV3s2xRnc1JkxY1tBNZoARKMVjrjwTkr3Js-os59OIKNotNWBjtrSAbx4OMQQ9WXiuAjK1ancrmbI0Wags2A\\_\\_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA](https://repositorio.cebsi.org/bitstream/handle/20.500.12920/9242/9B.0359.OIKNotNWBjtrSAbx4OMQQ9WXiuAjK1ancrmbI0Wags2A__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

- Cabanellas, G. (2006). Diccionario jurídico elemental. (Edición 2003). *Heliasta*.  
<https://abogacia.pe/diccionario-juridico-elemental-autor-guillermo-cabanelas-de-torres/>
- Camacho, M. (2016). UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA "EL NOTARIO DEL SIGLO XXI: LA FUNCIÓN NOTARIAL Y SUS DIVERSAS COMPETENCIAS DERIVADAS DEL USO DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS Y LA DINÁMICA SOCIAL EN EL PERU, 2016. (Tesis presentada para obtener el grado de Magíster. Universidad Católica de Santa María).  
<https://repositorio.ucsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12920/9242/9B.0359.DR.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Carro, M. (2023). El examen de proporcionalidad de los desalojos forzosos y su recepción en el ordenamiento español. *Revista de Derecho Político*, (116), 297-335.  
<https://revistas.uned.es/index.php/derechopolitico/article/view/37161/27375>
- Castán, J. (1992). Derecho Civil Español, Común Y Foral T. II. Madrid-España: Editorial Reus.
- Castilla, J. (2021). La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido - contrato de arrendamiento. (Tesis para optar el título profesional de abogado por la Universidad César Vallejo). <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/64669>
- Chamane, R. (2009). Diccionario Jurídico Términos y Conceptos. Editorial Ara Editores
- Código Civil Peruano [24/07/1984]. Decreto legislativo 295.  
<https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Cortés, L. (2020). Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos. Análisis y propuestas. (Tesis para optar el grado de magíster en Dirección y

Administración de Proyectos Inmobiliarios por la Universidad de Chile).  
<https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/178042/legislacion-del-contrato-de-arrendamiento-de-inmuebles-urbanos.pdf?sequence=4>

De la cruz, J. (2014) *Desvelando los intereses ocultos: Neoliberalismo en la Nueva Defensa Posesoria Extrajudicial*.

Decreto Legislativo N°1049, Decreto legislativo a la Función Notarial N° 010-2010-JUS (28 de marzo del 2017). Sistema Peruano de Información Jurídica. <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/04/Decreto-Legislativo-N%C2%BA-1049.pdf>

Falbo, M. N. (1997). Función del notario en cuanto a la dación de fe de conocimiento. Responsabilidad que asume y sus límites razonables. Revista del Notariado, 850. <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/28732.pdf>

Ferrer, J. (2003). Derecho a la prueba y racionalidad de las decisiones judiciales. *Jueces para la Democracia*, (47), pp. 27-34. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/668796.pdf>

Flores, J. S. (2011) “El notario como garante de los derechos de las personas”. Revista IN IURE [en línea] 1 de mayo de 2011, Año 1, Vol. 1. pp.144-157. <https://revistaelectronica.unlar.edu.ar/index.php/iniure/article/download/126/122>

Fuenteseca, C. (2002). La posesión mediante e inmediata. Madrid-España: Editorial Dykinson.

García, D. (2015). La metodología de la investigación jurídica en el siglo XXI. En W. Godínez & J. García (Coord.), *Metodologías: Enseñanza e investigación jurídicas. 40 años de vida académica-Homenaje a Jorge Witker*, (pp. 449-465). México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Gómez, M. & Gómez, J. (2006). *Filosofía del Derecho. Lecciones de hermenéutica jurídica*. Madrid: UNED.

Gomez, P. (2020). Implicancias normativas, contables y financieras de NIIF 16, arrendamiento en empresas argentinas. (Tesis para optar el título profesional de Contador Público por la Universidad Siglo 21).

<https://repositorio.21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/25239/TFG%20-%20Gomez%20Patricia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gonzales, G. (2013). *Los Derechos Reales Y Su Inscripción Registral*. Lima-Perú: Editorial Gaceta Jurídica S.A

Gonzales, P. (2002). *Acciones Protectoras Del Dominio Y De La Posesión*. Barcelona-España: Editorial Bosch.

Guzmán, N. (2016). La verdad en el proceso penal. Una contribución a la epistemología jurídica, (1), pp. 5-22. Recuperado de: <https://www.edicionesdidot.com/sitio/uploads/archivos/20200624-125440.pdf>

Hernández, R., Fernández, C. & Batpista, M. (2010). *Metodología de la investigación*. México, México: MCGrawHill.

Hernández, A. (1980). *La Posesión*. Madrid-España: Editorial Obras Completas. <http://distancia.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3094/RODRIGUEZ%20DOMINGUEZ%2C%20JHON%20RODRIGO.pdf?sequence=1>

Huallparimachi, G. (2021). *La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur - 2020*. (Tesis para optar el título profesional de abogado por la Universidad Autónoma del Perú). <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1284/Huallparimachi%20Laurente%2c%20Giomira%20Margarita.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lama, H. (2015). *Defensa De La Posesión*. Lima-Perú. Editorial Instituto Pacifico Actualidad Civil.

León, D., León, R. & Durán, A. (2018). La prueba en el Código Orgánico General de Procesos. Ecuador. *Universidad y Sociedad*, 11(1), pp. 359-368. <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v11n1/2218-3620-rus-11-01-359.pdf>

Lima, N. (2023). *Contrato de arrendamiento y los regímenes excepcionales por la pandemia del COVID - 19, Lima Perú 2020-2022*. (Tesis para optar el título profesional de abogado por la Universidad César Vallejo). [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/118825/Lima\\_CNW-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/118825/Lima_CNW-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Luna, N. (02/11/2021). Proceso de desalojo: ¿Cómo evitar un largo proceso de desalojo? YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=wsJM6IUUV\\_-s](https://www.youtube.com/watch?v=wsJM6IUUV_-s)
- Luna, N. (02/11/2021). Proceso de desalojo: ¿Cómo evitar un largo proceso de desalojo? YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=wsJM6IUUV\\_-s](https://www.youtube.com/watch?v=wsJM6IUUV_-s)
- Maletta, H. (2011). Epistemología aplicada: Metodología y técnica de la producción científica. Lima: Universidad Pacífico-Centro de investigación.
- Medina, M. (2003). Derecho Civil De Bienes, Derechos Reales E Inmobiliario Registral. Madrid-España: Editorial Dykinson.
- Meléndez, G. A. I. (2005). Naturaleza jurídica del notario costarricense. Revista de Ciencias Jurídicas, (106). <https://doi.org/10.15517/rcj.2005.13332>
- Mendoza, J. (2022). Aplicación del Mecanismo de Defensa Posesoria en la Recuperación de La Propiedad Estatal, Municipalidad de Yura, 2022. <https://repositorio.ucsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12920/12197/91.2441.MG.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Meneses Pacheco, C. (2018). Significado de la fe pública en la prueba por medio de documentos públicos. Revista de derecho (Coquimbo), 25(1), 181-230. <https://www.scielo.cl/pdf/rducn/v25n1/0718-9753-rducn-25-01-00181.pdf>
- Miró-Quesada Cantuarias, F. (2003). Ratio interpretandi. Lima-Perú: Editorial Universitaria, Universidad Ricardo Palma.
- Moisett, A. (2015). Derecho Civil Patrimonial. Gaceta Jurídica
- Neyrot Peñaloza, L. M. (2008) Validez de la dación de fe en el plano instrumental de la escritura pública y sus consecuencias jurídicas (Doctoral dissertation). <https://repositorio.umsa.bo/bitstream/handle/123456789/19145/T-2302.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Noble, A. (2021). Los procesos de desalojo en bienes de uso público en Villavicencio y sus consecuencias, vistas desde la normativa jurídica nacional <https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/83aa1ee8-68bd-414c-a26b-d69a7097656c/content>
- Ornelas, H. (s/f). Apuntes para la Historia del Derecho Notarial. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/revista-notarial/article/download/21537/19192>

- Ossorio, M (2007) Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales: Editorial Heliasta S.R.L 2003.
- Pasco, A. (2017). Derechos reales: análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema. *Gaceta Jurídica*
- Picó, J. (2009). El derecho a la prueba en el proceso penal. Luces y sombras. *Justicia, Revista de Derecho Procesal*, 1(2), pp. 99-156. Recuperado de: [https://escuelajudicial.cjf.gob.mx/cursosesp/2016/valorpruebapresencial/modulo/M%C3%B3dulo%20V%20Manuel%20Miranda/Pic%C3%B3%20i%20Junoy,%20Joan\\_El%20derecho%20a%20la%20prueba%20en%20el%20proceso%20penal\\_Justicia%20RDP,%201y2-2009.pdf](https://escuelajudicial.cjf.gob.mx/cursosesp/2016/valorpruebapresencial/modulo/M%C3%B3dulo%20V%20Manuel%20Miranda/Pic%C3%B3%20i%20Junoy,%20Joan_El%20derecho%20a%20la%20prueba%20en%20el%20proceso%20penal_Justicia%20RDP,%201y2-2009.pdf)
- Planiol, M. (1927). *Tratado práctico de derecho civil francés*. La Habana: Cultural,
- Polaino, C. (2004). *La Posesión Como Hecho Punible*. Bogotá-Colombia: Editorial Universidad Del Externado De Colombia. Real Academia Española. (2014). Diccionario de la lengua española. Recuperado de: <https://www.rae.es/>
- Pons, M. (2011). *La prueba: Un análisis racional y práctico*. (1ra Edición, Tomo I). Recuperado de: <https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788497688994.pdf>
- Pozo, J. (2015). Breves comentarios al nuevo Proceso Único de Ejecución de Desalojo. *Actualidad Civil*, 14, 56-57. Recuperado de: [https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/11/Breves-comentarios-al-nuevo-Proceso-%C3%9Anico-de-Ejecuci%C3%B3n-de-Desalojo\\_JPozo.pdf](https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/11/Breves-comentarios-al-nuevo-Proceso-%C3%9Anico-de-Ejecuci%C3%B3n-de-Desalojo_JPozo.pdf)
- Ramírez, N., Donoso, C. & Vargas, C. (2021). Relación normativa de los conflictos entre residentes, propietarios y administradores de la propiedad horizontal en Bogotá, Colombia. *IDEA Construcción Y Madera*, 3, 82–91. <https://revistas.sena.edu.co/index.php/idea/article/view/3953>
- Real Academia Española. (2022). RAE. <https://www.rae.es/>
- Ríos Helling, J. (2012). *La práctica del derecho notarial*. <http://bibliotecas.uasb.edu.bo:8080/bitstream/54000/1382/1/R%c3%ados-%20derecho%20notarial.pdf>
- Ripert, J. & Bullangera, M. (1963). *Tratado de Derecho Civil*. Buenos Aires: La Ley, p. 146.

- Rodríguez, R. (2021). *La interpretación ambigua del artículo 920 del código civil: la defensa posesoria extrajudicial, en el distrito judicial de Huánuco*. [Tesis para optar el grado de abogado, Universidad de Huánuco]. Recuperado de: <http://distancia.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3094/RODRIGUEZ%20DOMINGUEZ%2C%20JHON%20RODRIGO.pdf?sequence=1>
- Ruiz, J. (2016). La verdad en el Derecho. *Reflexión teórica - Intersticios Sociales*, 12(1), pp. 1-33. <https://www.scielo.org.mx/pdf/ins/n12/2007-4964-ins-12-00002.pdf>
- Ruiz, J. (2022). Responsabilidad civil del notario público en Colombia, conforme a los avances tecnológicos del derecho notarial telemático. (Tesis para optar el grado de magíster en Derecho Procesal Civil por la Corporación Universitaria del Caribe). <https://repositorio.cecar.edu.co/bitstream/handle/cecar/7064/ff274bd8-207b-405a-96ce-753d77f4ad7c.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Taruffo, M. (2003). Algunas consideraciones sobre la relación entre prueba y verdad. *Discusiones*, 3(1), pp. 15-41. Recuperado de: <https://ojs.uns.edu.ar/disc/article/view/2400/1290>
- Ticona, J. (2020). La defensa extrajudicial de la posesión: Un análisis impostergable. *Revista de Derecho de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno*, 5 (1) 35-46. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7605976.pdf>
- Torres Manrique Fernando Jesús. (2011, enero 18). Historia del derecho notarial. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/historia-del-derecho-notarial/>
- Torres Valdivieso, R. A. (2017). Principales manifestaciones de los oficios notariales en Lima que actúan como empresas proveedoras de servicios notariales y motores generadores de desarrollo económico. (Tesis presentada para obtener el título profesional de Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú) [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/9323/Torres\\_Valdivieso\\_Principales\\_manifestaciones\\_oficios1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/9323/Torres_Valdivieso_Principales_manifestaciones_oficios1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Trabuchi, A. (1967). Instituciones de derecho civil. Vol. 2. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Trimarchi, p. (1998). Istituzioni di Diritto Privato. Milano: Giuffree
- Velázquez, A. & Rey, N. (2010). Metodología de la investigación científica. Lima: Editorial San Marcos.
- Vivanco, P. (2017). Fundamentos para una concepción de justicia a partir de la lucha entre escuelas jurídicas (Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú) recuperado de: [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/9860/Vivanco\\_Nu%c3%blz\\_Fundamentos\\_concepci%c3%b3n\\_justicia1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/9860/Vivanco_Nu%c3%blz_Fundamentos_concepci%c3%b3n_justicia1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Von, R. (2004). Teoría De La Posesión. Madrid-España: Editorial Reus.
- Witker, J. & Larios, R. (1997). Metodología jurídica. México: MacGraw-Hill.
- Yucra, M. (2020). Análisis jurídico de la defensa posesoria y el desalojo express en el Distrito Judicial de Ayacucho en el Año 2020. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/60404/Yucra\\_CEM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/60404/Yucra_CEM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

# ANEXOS

**Anexo 1: Matriz de consistencia**

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPÓTESIS GENERAL</b>	<b>Categoría 1</b> Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio  <b>Subcategorías:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ubicación de lugar</li> <li>● Costos elevados</li> <li>● Necesidad de un familiar</li> <li>● Enfermedad del inquilino</li> </ul> <b>Categoría 2</b> Inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial  <b>Subcategorías:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Por parte del propietario.</li> <li>● Por parte del posesionario primario</li> </ul>	<b>Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica</b> Cualitativa teórica e iuspositivista <b>Metodología paradigmática</b> Propositiva <b>Diseño del método paradigmático</b> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>a. Escenario de estudio</b> Ordenamiento jurídico peruano</li> <li><b>b. Caracterización de sujetos o fenómenos</b> Sujetos: Categoría 1 y 2, siendo la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio y el inicio del recurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial.</li> <li><b>c. Técnica e instrumento</b> Investigación documental mediante fichas textuales y de resumen</li> <li><b>d. Tratamiento de la información</b> Los datos se procesarán mediante la argumentación jurídica.</li> <li><b>e. Rigor científico</b> Al ser iuspositivista se debe alejar de cualquier argumento moral, social o filosófico, sino que debe centrarse en argumentos normativos y doctrinarios estándar que promuevan la modificación de los artículos 920° y 1678 del Código Civil peruano.</li> </ol>
¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana?	Analizar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana.	La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio <b>influye de manera positiva</b> para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana.		
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</b>		
¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario?	Identificar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario	La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio <b>influye de manera positiva</b> para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del propietario		
¿De qué manera la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario?	Determinar la manera en que la prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio influye para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario	La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio <b>influye de manera positiva</b> para el inicio del decurso prescriptivo de la defensa posesoria extrajudicial peruana por parte del posesionario primario		

**Anexo 2: Matriz de operacionalización de categorías**

<b>Categorías</b>	<b>Sub-Categorías</b>	<b>Indicadores</b>	<b>ítems</b>	<b>Escala instrumento</b>
Prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio	Ubicación de lugar.	Al ser una investigación cualitativa teórica jurídica de corte propositivo, se prescinde de indicadores, ítems y la escala de los instrumentos de recolección de datos, pues estas categorías solo se utilizan cuando se hace un trabajo de campo.		
	Costos elevados.			
	Necesidad de un familiar.			
	Enfermedad del inquilino.			
Inicio del recurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial	Por parte del propietario.			
	Por parte del poseionario primario.			

### **Anexo 3: Matriz de la operacionalización del instrumento**

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

### **Anexo 4: Instrumento de recolección de datos**

Se han utilizado una serie de fichas textuales y de resumen, por lo que se pondrá en evidencia alguna de ellas:

**FICHA TEXTUAL:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el enlace del libro virtual.

**CONTENIDO:**

“.....  
.....  
.....  
.....” [Transcripción literal del texto]

**FICHA RESUMEN:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el enlace del libro virtual.

**CONTENIDO:**

.....  
.....  
.....  
..... [Resumen de lo analizado, sea de uno, dos, tres o n párrafos]

Si ya detallamos que la información va a ser recolectada a través de la ficha textual, de resumen y bibliográfica; también debemos precisar que esta no va a ser suficiente para la realización de la investigación, en ese sentido vamos a emplear un análisis formalizado o de contenido, con el objeto de reducir la subjetividad que se forma al interpretar cada uno de los textos, por ello, nos disponemos a analizar las propiedades exclusivas e importantes de las variables en estudio, tendiendo a la sistematización y establecimiento de un marco teórico sostenible, coherente y consistente. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184) Por lo mismo, se recolectó de la

siguiente manera (a manera de ejemplo, pues las fichas y su correcta transcripción está en las bases teóricas):

**FICHA TEXTUAL:** Prorroga

**DATOS GENERALES:** Cabanellas G. (2003). Diccionario jurídico elemental. (Edición 2003). Heliasta.

**CONTENIDO:** “Aplazamiento de un acto o hecho. I Alargamiento de un plazo. I Continuación de un estado de cosas durante tiempo determinado. I Extensión de la jurisdicción a personas o casos no comprendidos inicialmente.”

**FICHA TEXTUAL:** Concepción de la verdad

**DATOS GENERALES:** Guzmán. (2016). La verdad en el proceso penal. Una contribución a la epistemología jurídica, (1), pp. 5-22.

**CONTENIDO:** “La concepción semántica de la verdad como correspondencia es funcional al principio de estricta legalidad, el cual no puede cumplirse sin normas claras y precisas (...).”

**FICHA RESUMEN:** La importancia de la verdad en el Derecho

**DATOS GENERALES:** Ruiz, J. (2016). La verdad en el Derecho. *Reflexión teórica - Intersticios Sociales*, 12(1), pp. 1-33.

**CONTENIDO:** Por otra parte, para desarrollar lo concerniente a la importancia de la verdad en el Derecho es importante partir de la perspectiva de que tanto la verdad y el derecho están relacionados de forma muy cercana, ello de manera especial en correspondencia a la solución de conflictos que son desarrollados en el proceso judicial, así pues, para tener en cuenta dicha postura es importante tener en cuenta que el juez al momento de resolver la controversia jurídica debe de realizar dicha labor ante el conocimiento de la verdad de las proposiciones que hubieren sido desarrolladas en relación a los hechos controvertidos y de forma adicional el conocimiento dogmático inmiscuido en el Derecho, es por ello que, se considera que la verdad de las proposiciones en relación a los hechos llega a ser considerado como un elemento indispensable y esencial para que sea posible el materializar los fines que son adoptados por el derecho procesal, así pues, la verdad llega a ser considerada como una variable trascendente en el momento en el que el juez llega a resolver el asunto jurídico particular, en esa medida, la importancia de la verdad en el Derecho llega a ser representada por la complejidad del proceso para la resolución de una controversia jurídica, para lo cual, la verdad es el fin perseguido por el operador de justicia para que de esta forma se pueda poner fin al conflicto intersubjetivo de intereses

**FICHA RESUMEN:** Importancia de la función notarial

**DATOS GENERALES:** Torres, A. (2017). Principales manifestaciones de los oficios notariales en Lima que actúan como empresas proveedoras de servicios notariales y motores generadores de desarrollo económico. (Tesis presentada para obtener el título profesional de Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú).

**CONTENIDO:** Se puede lograr comprender que la vía notarial desempeña funciones a favor del ciudadano y la sociedad en conjunto, por ello podemos definirlo como aquella vía donde el derecho desempeña un rol a través de un funcionario público determinado en razón a la existencia de un determinado sistema jurídico donde el documento juega un papel importante para el desarrollo idóneo del derecho y bajo la capacidad concebida por la misma norma jurídica el cual contribuye al orden público otorgando una tranquilidad eficaz y rápida al ciudadano, ya que será a través de la vía notarial una forma ágil de intervención en cuanto a la formalización de los actos ejercidos por el ciudadano para la tranquilidad de la sociedad.

**Anexo 5: Validación de expertos del instrumento**

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

**Anexo 6: Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos**

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

**Anexo 7: Documento de aceptación por parte de la entidad donde recolectará los datos**

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

**Anexo 8: Consentimiento o asentimiento informado de las personas encuestadas o entrevistadas**

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

**Anexo 9: Constancia de que se aplicó el instrumento de recolección de datos**

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

**Anexo 10: Evidencias fotográficas**

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

**Anexo 11: Declaración de autoría**

En la fecha, yo Edgar Mateo Martel Simon, identificado con DNI N° 45009488, domiciliado en Av. Las Américas S/N Pilcomayo - Huancayo, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me **COMPROMETO** a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 18 de junio del 2024



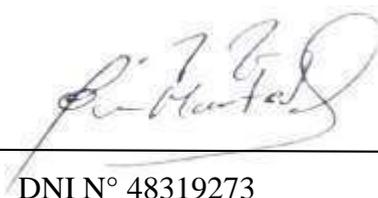
---

DNI N° 45009488

Edgar Mateo Martel Simon

En la fecha, yo Michael Brayan Martel Suarez, identificado con DNI N° 48319273, domiciliado en Av. 9 de diciembre 601 Chilca - Huancayo, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me **COMPROMETO** a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 18 de junio del 2024



---

DNI N° 48319273

Michael Brayan Martel Suarez