

**UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TÍTULO:**

**“INEFICACIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO  
FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE  
BIENES INMUEBLES, LEY N° 30201 Y SU INCIDENCIA EN  
MATERIA DE DESALOJO, AÑO 2015-2016”**

**TESIS PRESENTADA POR EL BACHILLER:**

Jair Luciano Aguilar Arohuanca

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogado

**TACNA – PERU**

**2017**

A Dios, por sobre todas las cosas,  
porque no puedo negar que ha sabido  
guiarme en los momentos más difíciles  
de mi vida.

De igual forma a toda mi familia,  
porque la unión es lo que nos  
caracteriza, aunque estemos lejos o  
cerca, el cariño perdurará por siempre.

## ÍNDICE

<b>RESUMEN.....</b>	<b>15</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>16</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b><u>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</u></b>	
<b>I.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....</b>	<b>19</b>
<b>I.2. ANTECEDENTES .....</b>	<b>20</b>
<b>I.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>21</b>
I.3.1. JUSTIFICACIÓN .....	21
I.3.2. IMPORTANCIA .....	22
<b>I.4. ESTABLECIMIENTO DE LA PREGUNTA SIGNIFICATIVA .....</b>	<b>22</b>
I.4.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	22
I.4.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS .....	23
<b>I.5. DELIMITACIÓN.....</b>	<b>23</b>
I.5.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA Y ESPECIFICIDAD.....	23
I.5.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL.....	23
I.5.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL .....	23
I.5.4. DELIMITACIÓN SOCIAL.....	23
<b>I.6. OBJETIVOS .....</b>	<b>24</b>
I.6.1. OBJETIVO GENERAL.....	24
I.6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	24
<b><u>CAPÍTULO II: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</u></b>	
<b>II.1. EL CONTRATO .....</b>	<b>25</b>
II.1.1. NOCIONES PRELIMINARES.....	25
II.1.2. TENDENCIAS DOCTRINARIAS .....	26
A. DOCTRINA DEL VOLUNTARISMO JURIDICO.....	27
B. DOCTRINA DE LA RELACIÓN JURÍDICA CONSTITUIDA .....	27

II.1.3. DEFINICIÓN DE CONTRATO .....	27
II.1.4. FUNCIÓN DEL ESTADO DENTRO DE LOS CONTRATOS.....	29
II.1.5. EL CONTRATO Y LA CONSTITUCIÓN .....	30
II.1.6. EL OBJETO DEL CONTRATO .....	31
II.1.7. REQUISITOS DEL OBJETO .....	33
II.1.8. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.....	33
A. RESPECTO AL TIPO CONTRACTUAL: CONTRATOS TÍPICOS Y ATÍPICOS.....	33
B. CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES .....	35
C. CONTRATOS GRATUITOS Y ONEROSOS .....	35
<b>II.2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>36</b>
II.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS .....	36
II.2.2. NOCIONES BÁSICAS DE ARRENDAMIENTO .....	38
II.2.3 CARACTERES JURÍDICOS DEL ARRENDAMIENTO .....	39
A. CONTRATO TÍPICO .....	39
B. PRINCIPAL .....	39
C. ONEROSIDAD .....	40
D. CONMUTATIVIDAD.....	40
E. CONSENSUAL.....	40
F. DE TRACTO SUCESIVO .....	40
II.2.4 ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	40
A. LOS SUJETOS.....	40
B. EL BIEN .....	40
C. EL PLAZO.....	41
D. EL PAGO DE UNA RENTA.....	41
E. LA FORMALIDAD .....	42
II.2.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	45

II.2.6. LA RETENCIÓN EN EL ARRENDAMIENTO .....	46
II.2.7. RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO .....	48
II.2.8. CONCLUSION DEL ARRENDAMIENTO .....	49
II.2.9. CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO .....	50
II.2.10. AUTORIZACIÓN PARA LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO.....	50

### **CAPÍTULO III: EL PROCESO DE DESALOJO**

<b>III.1. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE DESALOJO.....</b>	<b>53</b>
III.1.1. DESAHUCIO .....	53
III.1.2. AVISO DE DESPEDIDA.....	53
<b>III.2. OBJETO DEL PROCESO DE DESALOJO .....</b>	<b>54</b>
<b>III.3. LA IDONEIDAD DEL PROCESO SUMARISIMO COMO VIA PROCEDIMENTAL EN MATERIA DE DESALOJO .....</b>	<b>55</b>
<b>III.4. SUJETOS ACTIVO Y PASIVO DEL PROCESO DE DESALOJO .....</b>	<b>56</b>
<b>III.5. LA PRESUNCION DEL POSEEDOR COMO PROPIETARIO .....</b>	<b>57</b>
<b>III.6. DESALOJO COMO ACCION O MECANISMO DE DEFENSA DE LA POSESION.....</b>	<b>58</b>
<b>III.7. LA POSESIÓN .....</b>	<b>60</b>
III.7.1. ADQUISICIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN .....	60
A. ADQUISICIÓN ORIGINARIA DE LA POSESIÓN .....	60
B. ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE LA POSESIÓN.....	61
III.7.2. EXTINCIÓN DE LA POSESIÓN .....	62
<b>III.8. LA POSESION MEDIATA Y POSESION INMEDIATA .....</b>	<b>62</b>
III.8.1. CONCEPTO.....	63
III.8.2. RECONOCIMIENTO LEGAL DE LA POSESION MEDIATA E INMEDIATA .....	64
III.8.3. LAS REGLAS GENERALES DE LA POSESIÓN Y SU RELACIÓN CON LA POSESION MEDIATA .....	65

III.8.4. PROBLEMAS EXISTENTES CON LA CLASIFICACION DE POSESION MEDIATA E INMEDIATA .....	66
III.8.5. LA POSESIÓN, LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO DE BIENES .....	67
A. LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD.....	68
B. LA POSESIÓN Y EL REGISTRO .....	70
III.8.6. CAUSALES PARA PROMOVER EL DESALOJO.....	74
A. DESALOJO POR FALTA DE PAGO DE RENTA.....	74
B. DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO .....	78
C. DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO .....	79
<b>III.9. EL LANZAMIENTO: DESPOSESIÓN O DESOCUPACIÓN .....</b>	<b>84</b>
III.9.1. DEFINICION DE LANZAMIENTO.....	85
III.9.2. DEFINICIÓN DEL LANZAMIENTO EN RELACIÓN AL PROCESO DE DESALOJO.....	86
III.9.3. LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.....	89
<b>III.10. PROBLEMAS RELACIONADOS AL PROCESO DE DESALOJO DE ARRENDATARIOS .....</b>	<b>91</b>
III.10.1. EL FACTOR TIEMPO COMO ENEMIGO DEL DEMANDANTE.....	91
III.10.2. CONDUCTA PROCESAL DEL ARRENDATARIO EN EL PROCESO DE DESALOJO .....	94
<b>III.11. IV PLENO CASATORIO CIVIL Y EL DESALOJO.....</b>	<b>96</b>
III.11.1. DESALOJO POR CONCLUSIÓN DEL CONTRATO .....	96
A. NOCIONES PRELIMINARES.....	96
III.11.2. PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL PLENO CASATORIO .....	97
III.11.3. EL ARRENDATARIO Y SU CONVERSION EN OCUPANTE PRECARIO .....	97
III.11.4. RESPECTO A LA OCUPACIÓN PRECARIA.....	98
III.11.5. RESPECTO AL TITULO POSESORIO DEL ARRENDATARIO.....	99
III.11.6. ARTICULOS A LOS QUE SE HACE REFERENCIA.....	99

III.11.7. IV PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL (CHICLAYO 2017) .....	102
<b>III.12. DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA LEGISLACION COMPARADA.....</b>	<b>104</b>
III.12.1. EL PROCESO DE DESALOJO EN CHILE .....	104
A. ASPECTOS RELEVANTES .....	104
III.12.2. EL PROCESO DE DESALOJO EN COLOMBIA.....	107
A. ASPECTOS RELEVANTES .....	107
III.12.3. EL PROCESO DE DESALOJO EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.....	113
A. ASPECTOS RELEVANTES .....	114
III.12.4. PROCESO DE DESALOJO EN BOLIVIA .....	117
A. ASPECTOS RELEVANTES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL .....	117
B. ASPECTOS RELEVANTES DEL CODIGO PROCESAL CIVIL BOLIVIANO .....	120
<b><u>CAPÍTULO IV: INEFICACIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO</u></b>	
<b>IV.1. LA EFICACIA JURÍDICA .....</b>	<b>123</b>
IV.1.1. LA DIMENSIÓN DEL DERECHO EN RELACIÓN A LAS NORMAS JURÍDICAS .....	123
IV.1.2. NOCIÓN DE EFICACIA JURÍDICA .....	124
IV.1.3. EL RESPALDO DE LA FUERZA DEL ESTADO COMO GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS JURÍDICAS .....	126
IV.1.4. PROBLEMAS CON RELACIÓN A LA POTESTAD EJERCIDA POR EL ESTADO COMO MECANISMO DE CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS JURÍDICAS .....	128
IV.1.5. EFICACIA DE LAS LEYES VINCULADAS A LA REGULACIÓN DE CONTRATOS .....	129
A. PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD .....	130

B. PRINCIPIO DE OBLIGATORIEDAD (FUERZA VINCULANTE).....	130
C. PRINCIPIO DE LA CAUSA CONCRETA.....	131
D. PRINCIPIO DE CONSENSUALISMO (CONCLUSIÓN Y PERFECCIONAMIENTO).....	131
E. PRINCIPIO DE SOCIABILIDAD / SOLIDARIDAD .....	132
F. PRINCIPIO DE INALTERABILIDAD .....	132
<b>IV.2. LA LEY N° 30201 Y LA INCLUSION DE LA CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO.....</b>	<b>133</b>
IV.2.1 LA FIGURA DEL ALLANAMIENTO Y LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO QUE INCORPORA LA LEY N° 30201 .....	133
A. RESPECTO AL ALLANAMIENTO .....	133
B. RESPECTO A LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO .....	135
C. LA EXCLUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO .....	136
<b>IV.3. LEGALIZACIÓN DE FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE UN NOTARIO .....</b>	<b>137</b>
IV.3.1. LA LEGALIZACIÓN DE FIRMAS COMO PARTE DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.....	138
IV.3.2. LA NECESIDAD DE LEGALIZACIÓN DE FIRMAS EN UN ACTO JURÍDICO .....	140
IV.3.3. LA IMPORTANCIA DE LA FECHA CIERTA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	143
IV.3.4. EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL DEL JUEZ DE PAZ ...	144
IV.3.5. LA LEGALIZACIÓN DE FIRMAS ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ..	145
<b>IV.4. LEY 30201 Y SU MODIFICATORIA AL ARTÍCULO 594 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.....</b>	<b>146</b>
IV.4.1. RESPECTO AL TRÁMITE EN LA REALIDAD.....	146
A. PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO .....	146
B. JUEZ COMPETENTE.....	147
C. OPOSICIÓN.....	147



D. AUDIENCIA ÚNICA .....	148
E. COSA JUZGADA .....	148
F. REQUERIMIENTO .....	149
<b>IV.5. LA EXISTENCIA DE TRES PROCESOS DE DESALOJO EN FORMA SIMULTÁNEA .....</b>	<b>149</b>
IV.5.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE DESALOJO DE LA LEY 30201 QUE LO DIFERENCIAN DEL PROCESO DE DESALOJO DEL CODIGO PROCESAL CIVIL .....	151
IV.5.2. CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE DESALOJO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 QUE LO DIFERENCIAN DEL PROCESO DE DESALOJO DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.....	153
<b>IV.6. EL PROCESO DE DESALOJO Y ALGUNAS AMBIGUEDADES EN LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 594 DEL C.P.C. ....</b>	<b>156</b>
IV.6.1. LA PRESCINDENCIA DE LA REALIZACIÓN DE UNA AUDIENCIA .	158
IV.6.2. IV PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL (CHICLAYO 2017) .....	160
<b>IV.7. LAS ACCIONES DILATORIAS DEL ARRENDATARIO Y LA SEGUNDA INSTANCIA.....</b>	<b>163</b>
IV.7.1. LA DILACIÓN DE UN PROCESO .....	163
A. LAS ACCIONES DILATORIAS DENTRO DE UN PROCESO .....	164
B. LA DILACIÓN PROCESAL EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ .....	165
C. DEBIDO PROCESO Y TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA.....	167
D. PRÁCTICAS PROCESALES INDEBIDAS: LA TEMERIDAD Y MALICIA PROCESAL.....	170
IV.7.2. SOBRE LA DOBLE INSTANCIA .....	174
A. LA VIABILIDAD DE LA SEGUNDA INSTANCIA.....	176
B. LA SEGUNDA INSTANCIA COMO INSTRUMENTO DILATADOR DE PROCESOS .....	178
C. SOBRE EL PRINCIPIO DE BUENA FE.....	180

D. FACULTAD COERCITIVA DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL.....	180
E. ANÁLISIS DE LA PLURALIDAD DE INSTANCIAS.....	181
F. LA DESVALORIZACIÓN DE LA SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA .....	183
G. RECONOCIMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA PLURALIDAD DE INSTANCIAS.....	184
H. LA DOBLE INSTANCIA COMO LÍMITE DE LA PLURALIDAD DE INSTANCIAS.....	186
I. CELERIDAD Y DILACIÓN PROCESAL: CUESTIONAMIENTO A LA DOBLE INSTANCIA .....	187
<b>IV.8. VULNERACION DEL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL .....</b>	<b>191</b>
IV.8.1. NOCIONES DE PRINCIPIOS PROCESALES.....	191
IV.8.2. FINALIDAD DE LOS PRINCIPIOS PROCESALES.....	192
IV.8.3. PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL .....	192
A. DEFINICIONES DEL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL.....	192
B. LA CELERIDAD PROCESAL Y LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA	195
C. PROBLEMAS RELACIONADOS CON EL TIEMPO Y EL DEBIDO PROCESO.....	196
D. EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL Y LAS DILACIONES.....	199
E. EL DEBIDO PROCESO Y SU RELACIÓN DIRECTA CON EL PRINCIPIO DE CELERIDAD .....	203
<b>IV.9. INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL ....</b>	<b>206</b>
IV.9.1. LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN RELACIÓN A LA CARGA PROCESAL .....	206
A. LA CARGA PROCESAL.....	206
B. CRÍTICA A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA .....	207
C. LA ONEROSIDAD DEL ACCESO A LA JUSTICIA.....	208
D. PROCESO CIVIL DEFICIENTE .....	209
IV.9.2. LA CARGA PROCESAL Y EL PLAZO RAZONABLE EN RELACIÓN A UN PROCESO CIVIL SIN DILACIONES.....	211

IV.9.3. LA PREVALENCIA DE LOS PLAZOS RAZONABLES EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES .....	213
A. CONVENCIÓN AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS .....	213
B. PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS...	214
IV.9.4. LA INEXISTENCIA DE UN PLAZO RAZONABLE COMO UNA FORMA DE DILACION PROCESAL DE PARTE DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL	216
<b>IV.10. FORMAS DE ACREDITACIÓN DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>217</b>
IV.10.1. LA DISCUSIÓN DEL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO PACTADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	217
IV.10.2. LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	219
IV.10.3. LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	220
<b>IV.11. FORMAS DE ACREDITACIÓN DE LA CANCELACIÓN DE LA RENTA ADEUDADA .....</b>	<b>221</b>
IV.11.1. ACREDITACIÓN EN CUENTA BANCARIA .....	221
IV.11.2. RECIBO POR ARRENDAMIENTO .....	222
<b><u>CAPÍTULO V: HIPÓTESIS, VARIABLES E INDICADORES</u></b>	
<b>V.1. HIPÓTESIS .....</b>	<b>224</b>
V.1.1. HIPÓTESIS GENERAL.....	224
V.1.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS .....	224
<b>V.2. VARIABLES.....</b>	<b>225</b>
V.2.1. HIPÓTESIS GENERAL.....	225
A. VARIABLE INDEPENDIENTE .....	225
B. VARIABLE DEPENDIENTE.....	225
V.2.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS .....	225
<b>V.3. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES .....</b>	<b>226</b>
<b><u>CAPÍTULO VI: METODOLOGÍA</u></b>	
<b>VI.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>227</b>
VI.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	227

VI.1.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	227
<b>VI.2. POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO.....</b>	<b>228</b>
VI.2.1. POBLACIÓN.....	228
VI.2.2. MUESTRA.....	228
VI.2.3. SELECCIÓN DE LA MUESTRA.....	229
VI.2.4. CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y EXCLUSIÓN DE SELECCIÓN DE LA MUESTRA.....	229
A. CRITERIOS DE INCLUSIÓN.....	229
B. CRITERIOS DE EXCLUSIÓN.....	230
<b>VI.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN, PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....</b>	<b>230</b>
VI.3.1. TÉCNICAS.....	230
VI.3.2. INSTRUMENTOS.....	231
VI.3.3. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	231
<b><u>CAPÍTULO VII: COMPROBACIÓN DE LAS HIPÓTESIS</u></b>	
<b>VII.1. ANÁLISIS DE EXPEDIENTES JUDICIALES.....</b>	<b>232</b>
VII.1.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	233
HISTORIA PROCESAL DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N° 01228-2016-0-2301-JP-CI-03.....	233
HISTORIA PROCESAL DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N° 02093-2016-0-2301-JP-CI-03.....	236
HISTORIA PROCESAL DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N° 01647-2016-0-2301-JP-CI-03.....	239
<b>VII.2. ANÁLISIS DE LA ENCUESTA DIRIGIDA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE TACNA SOBRE EL USO DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DENTRO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>242</b>
VII.2.1. FICHA TÉCNICA.....	242
VII.2.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	243
A. DATOS GENERALES DE LA PERSONA ENCUESTADA:.....	243

PREGUNTA N° 3: ¿Incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento que elabora? .....	245
PREGUNTA N° 4: En su experiencia, la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta conveniente para garantizar la celeridad dentro de un proceso de desalojo.....	247
PREGUNTA N° 5: En su experiencia, considerando las otras formas de desalojo, la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento facilita la recuperación de la posesión del inmueble arrendado al iniciar un proceso de desalojo. ....	249
PREGUNTA N° 6: La inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles puede prevenir las acciones dilatorias de parte del arrendatario (demandado) dentro de un proceso de desalojo.....	251
PREGUNTA 7: El derecho al uso y goce del bien arrendado queda salvaguardado a través de la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento. ....	253
PREGUNTA N° 8: Es frecuente que los clientes recurran a asesoría especializada para realizar esta incorporación de la cláusula de allanamiento. ....	255
PREGUNTA N° 9: Las personas normalmente asumen el riesgo de redactar sus propios contratos de arrendamiento sin considerar la cláusula de allanamiento.....	257
PREGUNTA N° 10: El derecho a recurrir a una segunda instancia dentro de ésta nueva forma de desalojo (Ley N° 30201) resulta mucho más importante que la consagración del principio de celeridad procesal, al pretender resolver el conflicto sólo en primera instancia.....	259
PREGUNTA N° 11: La carencia de medios probatorios idóneos de parte del demandado (arrendatario) dentro de un proceso de desalojo, que desestimen los argumentos alegados por el demandante (arrendador), garantiza la pronta desocupación del inmueble y, en consecuencia, la recuperación del derecho de posesión.....	261

PREGUNTA N° 12: El incumplimiento de los plazos establecidos por la Ley N° 30201 al modificar el artículo 594 del CPC se debe a la deficiente administración de la carga procesal de los Juzgados en los que se tramita.	263
PREGUNTA N° 13: En los casos en los que no se incluye la cláusula de allanamiento futuro dentro de un contrato de arrendamiento los plazos establecidos por el Código Procesal Civil se incumplen, al igual que otros procesos.	265
<b>VII.3. VERIFICACIÓN Y CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS</b>	<b>267</b>
VII.3.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	267
VII.3.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	269
VII.3.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA	272
VII.3.4. HIPÓTESIS GENERAL	274
<b>VII.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>277</b>
VII.4.1. EL PRINCIPIO DE CELERIDAD Y SU VINCULACIÓN DIRECTA CON LA EFICACIA DE UNA NORMA DE ÍNDOLE PROCESAL	277
VII.4.2. SOBREREGULACIÓN EN MATERIA DE DESALOJO	278
<b>CAPÍTULO VIII: CONCLUSIONES</b>	<b>280</b>
<b>CAPÍTULO IX: RECOMENDACIONES</b>	<b>281</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>282</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>288</b>
- Cuestionario de encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil.	
- Entrevista realizada al Dr. Vladimir Salazar Díaz, Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna.	
- Entrevista realizada al jurista nacional Dr. Renzo Saavedra Velazco.	
- Copia de Carta N° 016-2017/ICAT, de fecha 21 de agosto de 2017, en la que se consigna el número de abogados agremiados al Ilustre Colegio de Abogados de Tacna (ICAT).	

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación, se realizó teniendo como principal objetivo determinar y desarrollar cada una de las causales por las cuales la cláusula de allanamiento a futuro establecida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles carece de eficacia, pues frente a un eventual proceso de desalojo el principio de celeridad no llega a consolidarse, incurriendo en una demora habitual y excesiva en esta clase de procesos.

De esta manera, al hacer referencia a un problema existente en relación al principio de celeridad dentro de una norma de carácter procesal, ineludiblemente se suman otros aspectos de relevancia, los mismos que ameritan ser debidamente comprobados, tales como: el incumplimiento de plazos del órgano jurisdiccional, la carga procesal que ostenta en demasía y el actuar malicioso de las partes procesales (específicamente el arrendatario) para extender su estadía en el inmueble sobre el que recae el conflicto de intereses.

Todos los aspectos mencionados ameritan un análisis exhaustivo a fin de determinar si conspiran de forma conjunta para que la cláusula de allanamiento futuro no goce de la aprobación de las personas que encontrarían en ella un mecanismo de solución efectivo para la resolución de controversias en las que se discute el derecho de posesión cedido a un arrendatario.

## **ABSTRACT**

The main objective of this research was to determine and develop each one of the causes for which the future search clause established in real estate leases is ineffective, since in the event of an eviction process the principle of celerity does not become consolidated, incurring a habitual and excessive delay in this kind of processes.

Thus, when referring to an existing problem in relation to the principle of celerity within a procedural norm, inevitably other aspects of relevance are added, the same that merit being duly verified, such as: non-compliance with deadlines of the organ jurisdictional, the excessive procedural burden and malicious action of the procedural parties (specifically the lessee) to extend their stay in the property on which the conflict of interest falls.

All of the above points warrant a thorough analysis in order to determine whether they conspire jointly so that the future search clause does not enjoy the approval of persons who would find in it an effective dispute resolution mechanism in which discusses the right of ownership ceded to a lessee.



## **INTRODUCCIÓN**

Sin duda alguna, en ésta última década, a raíz del incremento en el comercio de bienes inmuebles, dentro de los cuales resalta el arrendamiento de los mismos como una alternativa al ya habitual contrato de compraventa, los problemas en relación al cumplimiento de las obligaciones de las partes contractuales tuvieron una progresión paulatina y constante, la misma que no ha sido ajena a nuestra producción legislativa, ya que, a fin de solucionar de forma oportuna y justa las controversias que versan en dicha materia, se ha incorporado diversos dispositivos legales que, en teoría, suponen una respuesta efectiva a la necesidad de los propietarios de desalojar a sus arrendatarios y recuperar el derecho de posesión cedido en el menor tiempo posible.

En ese sentido, parte de la reforma legislativa se ve reflejada en la creación de la Ley N° 30201, la cual, dentro de sus estipulaciones pretende incorporar una alternativa procedimental mucho más célere en los procesos de desalojo de arrendatarios al modificar el artículo 594 del Código Procesal Civil. Por lo tanto, la presente investigación pretende dilucidar los problemas inherentes a dicha celeridad y comprobar si la modificatoria del artículo 594 del Código Procesal Civil, al incluir una cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento es del todo eficaz cuando se pretende desalojar a un arrendatario, esto en función al cumplimiento de plazos estipulados en la norma procesal señalada.

Por otro lado, el tipo de investigación a realizar, por la finalidad o propósito del mismo, es Aplicada, ya que se pretende brindar una solución al problema existente mediante los conocimientos adquiridos. De igual manera, por la fuente u origen de la información, puede catalogarse como una investigación empírica o de campo, pues los datos obtenidos provienen directamente de la realidad, y de su contraste con la misma.

Asimismo, por el ámbito en que se desarrollará se trata de una investigación teórico – práctica, porque el análisis del problema planteado requiere de la concurrencia de elementos dogmáticos y empíricos.

De este modo, para iniciar este estudio, se analizará la figura del contrato y, de forma más específica, la del contrato de arrendamiento, definiciones, características, funciones, entre otros aspectos de trascendencia, a fin de tener una noción clara de sus efectos y solución de controversias que surjan tras el incumplimiento de ciertas obligaciones que de éste se desprendan.

Posteriormente, será esencial para esta investigación, el estudio del proceso de desalojo y todo lo referente a su trámite en función de las causales que contempla la legislación para promover dicha acción, así como su tratamiento en la legislación comparada.

Finalmente, se podrá abordar de lleno la ineficacia planteada de la cláusula de allanamiento a futuro y cómo incide en materia de desalojo, centrándonos en temas relativos al principio de celeridad y su vulneración, la conducta adoptada por las partes procesales dentro de un proceso de desalojo, en los que resalta el incumplimiento de plazos no sólo de parte del arrendatario, sino también el órgano jurisdiccional, así como las acciones dilatorias de las cuales se vale el arrendatario a fin de extender la duración del proceso de desalojo y por ende, permanecer dentro del inmueble objeto del contrato suscrito, ejerciendo el derecho de posesión.

## CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### I.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En la actualidad, uno de los problemas que tiene más trascendencia en el ámbito inmobiliario en nuestro país guarda relación con los ya habitualmente utilizados contratos de arrendamiento; y es que, a fin de lograr percibir mayores ingresos, los propietarios de bienes inmuebles optan como una buena alternativa dar en arrendamiento lo que por derecho les pertenece; sin embargo, la realidad dista mucho de lo que en un principio era considerada una opción atractiva.

El problema en si radica en lo establecido por la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos”, pues dentro de la misma se contemplaron ciertas reformas que se creían necesarias para garantizar el derecho de posesión del propietario y la promoción de un mercado de arrendamientos. Estas reformas sugieren la incorporación de ciertas cláusulas contractuales para facilitar los extenuantes e inacabables procesos de desalojo; empero, esta nueva ley ha devenido en ineficaz, ya que la celeridad procesal que pregona para la resolución de conflictos en materia de desalojo de los arrendatarios no se ve plasmada en la realidad, afectando así lo que en un principio pretendía defender, el derecho al uso y goce de bienes; un derecho fundamental consagrado no solo en la Constitución Política de nuestro país, sino también en normas internacionales sobre Derechos Humanos.

La Ley N° 30201 establece, en el artículo 5 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, lo siguiente: *“... En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.*

*Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil...”*

De la Ley 30201 se desprenden dos disposiciones: la creación de un Registro de Deudores Judiciales Morosos y, la más importante y la que será objeto de análisis por devenir en ineficaz, la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil referido al desalojo, la que, en resumidas cuentas, incorpora la posibilidad de incluir dentro del contrato de arrendamiento una cláusula en la que el arrendatario reconozca en el arrendador la posibilidad de optar por la vía señalada en el artículo precedente, a fin de que se configure la restitución del bien inmueble, sea por conclusión del contrato o falta de pago.

Esta cláusula de allanamiento futuro que a todas luces parece otorgar la protección necesaria al propietario de un bien, resulta ser ineficaz cuando se trata de facilitar la resolución de un conflicto judicial entre arrendador y arrendatario, ya que este último adopta una actitud poco conciliadora y renuente a cualquier alternativa de solución, en la que resalta su afán por extender y dilatar el proceso lo más que se pueda, recurriendo y apelando constantemente a otras instancias pese a no contar con medios probatorios idóneos que respalden su posición y ameriten alargar lo que se debería resolver inmediatamente.

## **I.2. ANTECEDENTES**

Llevando a cabo la consulta pertinente en las bases de datos de diversas universidades del país, se comprobó la existencia de un estudio respecto al problema que se pretende investigar; asimismo, se suma a dicho estudio la existencia de ciertas referencias en artículos de algunos textos y/o revistas especializadas.

Siendo así, podemos hacer mención como precedente de esta investigación, la tesis realizada por Edwin Soto Guevara, la cual lleva como título: “La inutilidad de la cláusula de allanamiento futuro en el proceso de desalojo”, realizada el año 2015 y alojada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad San Martín de Porres – Lima.

De igual forma, Jaime David Abanto Torres, realiza un análisis a través de un artículo dentro de la Revista Actualidad Civil Edición 2015, llevando por título: “El desalojo por vencimiento del plazo. Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N°30201: entre la muerte y la resurrección”.

### **I.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **I.3.1. JUSTIFICACIÓN**

La entrada en vigencia de la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos” supuso una solución inmediata a la caótica situación por la que atravesaban los propietarios de bienes inmuebles al suscribir un contrato de arrendamiento y tener problemas al intentar recuperar el bien objeto de dicho contrato, por incumplimiento de pago de parte del arrendatario.

Esta solución en esencia consistía en otorgar al arrendador la posibilidad de incorporar en los contratos de arrendamiento que celebre una cláusula de allanamiento futuro, en la que el arrendatario, en caso de incumplimiento de pago o vencimiento de contrato y, ante la interposición de una demanda de parte del arrendador a través de la cual se pretenda la restitución del bien arrendado, le correspondía allanarse a la misma; sin embargo, esta supuesta facilitación de los procesos de desalojo de arrendatarios no encontró la respuesta esperada en éstos, ya que el negarse a cumplir con abandonar el inmueble que ocupan permite que en la realidad lo establecido en dicha cláusula sea totalmente irrelevante.

El arrendatario encuentra y utiliza como herramientas que respaldan su incumplimiento el derecho que tienen a recurrir a una segunda instancia, cuando en un principio encuentran una respuesta negativa de parte del órgano jurisdiccional, y la escasa preocupación de la entidad judicial respecto a la situación en la que se encuentra el arrendador al no poder disponer del bien arrendado durante el tiempo que llegue a durar el proceso, que se extiende progresivamente.

Por lo tanto, la presente investigación encuentra justificación en el problema de eficacia existente en la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos” en referencia a la cláusula de allanamiento futuro establecida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, pues resulta poco útil para el arrendador incluirla en los contratos de arrendamiento que celebre con su arrendatario en su lucha por defender y recuperar lo que le pertenece.

### **I.3.2. IMPORTANCIA**

La importancia de la presente investigación radica en determinar las razones por las que aparentemente la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos” resulta ineficaz respecto a la posibilidad que otorga a los propietarios de bienes inmuebles de defender su derecho a través de la incorporación de una cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento que celebre con su arrendatario.

De este modo, el análisis que se realizará respecto a la supuesta carencia de eficacia de la cláusula de allanamiento futuro nos permitirá dilucidar posibles respuestas y/o soluciones para contrarrestar dicho problema, que conforme pasa el tiempo, se acrecienta más y más.

Asimismo, el desarrollo del presente trabajo permitirá identificar problemas que se encuentran inmersos en dicha problemática, como el incumplimiento de plazos de parte del órgano jurisdiccional y la utilización de la doble instancia como un instrumento dilatador de procesos, siendo en este caso el proceso sumarísimo la vía procedimental que se ve involucrada.

Finalmente, cabe resaltar que se hace necesario realizar la presente investigación para colaborar con la regulación del problema existente en los procesos de desalojo de arrendatarios morosos por incumplimiento de pago o vencimiento de contrato, ya que la Ley 30201 es reciente, pues entró en vigencia los primeros días del mes de agosto del 2014 (cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de su publicación, 28 de mayo de 2014), lo que nos sirve como indicador de que estamos a tiempo de verificar errores y corregirlos.

## **I.4. ESTABLECIMIENTO DE LA PREGUNTA SIGNIFICATIVA**

### **I.4.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

El problema que es objeto de la presente investigación, se puede sintetizar en la siguiente pregunta:

¿Deviene en ineficaz la cláusula de allanamiento futuro establecida por la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos” en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en materia procesal por acciones dilatorias de parte del arrendatario?

#### **I.4.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

Partiendo de la interrogante mencionada, es posible plantear las siguientes preguntas secundarias

¿Se ve afectado el derecho al uso y goce de los bienes del propietario a pesar de la existencia de la cláusula de allanamiento futuro establecida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?

¿Es la actitud del arrendatario, su afán por recurrir a una segunda instancia y las maniobras dilatorias que realiza uno de los factores determinantes para la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en un contrato de arrendamiento?

¿Es vulnerado el principio de celeridad procesal que se desprende de la cláusula de allanamiento futuro por el incumplimiento de los plazos señalados en la Ley 30201 del órgano jurisdiccional?

#### **I.5. DELIMITACIÓN**

##### **I.5.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA Y ESPECIFICIDAD**

El tema se sitúa dentro del área del Derecho Civil, del Derecho Procesal Civil, del Derecho de las Obligaciones, los Derechos Reales, incidiendo en el campo de los Contratos Nominados.

##### **I.5.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL**

El presente estudio se realizará en la Provincia de Tacna.

##### **I.5.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL**

El periodo que se tomará en cuenta como parte de la investigación comprenderá desde el año 2015 (dado que la Ley 30201 entro en vigencia el 30 de julio de 2014) hasta la actualidad (2016).

##### **I.5.4. DELIMITACIÓN SOCIAL**

El colectivo que se incluye en la investigación son los arrendadores que celebraron un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble incluyendo expresamente la cláusula de allanamiento futuro referida por la Ley N° 30201 a fin de que le sea restituido el bien arrendado.

## **I.6. OBJETIVOS**

### **I.6.1. OBJETIVO GENERAL**

Determinar si la cláusula de allanamiento futuro establecida por la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales morosos” resulta ineficaz al ser incluida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en materia procesal por acciones dilatorias de parte del arrendatario.

### **I.6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Determinar si a pesar de la existencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se vulnera el derecho al uso y goce de bienes del propietario.
2. Establecer si uno de los factores determinantes de la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en un contrato de arrendamiento es la actitud del arrendatario de recurrir a una segunda instancia y las maniobras dilatorias que realiza.
3. Determinar si el principio de celeridad procesal que se desprende de la cláusula de allanamiento futuro se ve afectado por el incumplimiento de los plazos señalados en la Ley 30201 del órgano jurisdiccional.



## **CAPÍTULO II: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **II.1. EL CONTRATO**

#### **II.1.1. NOCIONES PRELIMINARES**

A fin de entrar a tallar a lo que concierne directamente el contrato de arrendamiento, es necesario tener claros ciertos conceptos, como el de contrato, a fin de consolidar una idea conjunta.

Es así que Javier Rolando PERALTA ANDÍA asegura que:

“(…) el contrato en el fondo constituye un instrumento eficaz para el desenvolvimiento de la vida social y económica, gracias al cual los hombres llegan a concertar una gama infinita de relaciones jurídicas, permitiendo a la vez la circulación de la riqueza y la seguridad jurídica que requieren dichas transacciones”<sup>1</sup>.

En ese sentido, el contrato resulta ser una herramienta de suma utilidad para la consolidación de una actividad económica activa y tendiente al crecimiento dentro de una sociedad, pues permite que las personas, sean naturales o jurídicas, puedan relacionarse entre sí respecto a bienes de carácter patrimonial.

Otro aspecto de importancia del contrato es que se constituye como garantía de la existencia de una relación jurídica; asimismo, su origen permite que sea cual sea la naturaleza del contrato, queden expresamente señaladas las obligaciones de las partes contractuales a fin de que, en el hipotético caso de que medie controversia alguna respecto a la existencia del contrato o alguna obligación asumida en el mismo, existe un sustento material que acredita el vínculo y la obligación que le corresponde cumplir a cada uno.

Por otro lado, el autor anteriormente citado afirma que: “Como fenómeno complejo, el contrato es una categoría variable si se toma en cuenta todo su desenvolvimiento histórico, en ese sentido, no ha estado sujeto a esquemas rígidos e inmutables debido a que se halla en proceso de formación y permanente cambio (...)”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> PERALTA ANDÍA, Javier Rolando (2005). Fuentes de las Obligaciones. Editorial IDEMSA. Lima Perú. Pág. 55

<sup>2</sup> Ídem.

De esta manera, el contrato se caracteriza por el dinamismo bajo el cual se funda su regulación, pues se trata de un instrumento vinculado al ámbito jurídico-social de las relaciones patrimoniales.

Por otra parte, un claro ejemplo de la flexibilidad bajo la cual se desarrolla el contrato es la presencia de una gran variedad de clases, formas, relaciones y otros aspectos que de forma conjunta denotan que el contrato se encuentra en evolución constante, ajustándose a las exigencias de la sociedad en la que se desenvuelve. A esto se suman la existencia de contratos modernos, como el arrendamiento financiero y otros en materia comercial que, actualmente, van acorde con el tan mencionado fenómeno de la globalización, en el que las relaciones contractuales juegan un rol de gran importancia.

Finalmente, PERALTA ANDÍA sostiene que: "(...) el contrato se entiende como fuente de las obligaciones con prestaciones de dar, hacer y no hacer, pero también para modificarlas o extinguirlas. Así, el contrato se constituye en la fuente más fecunda de las obligaciones"<sup>3</sup>.

Dicho esto, queda claro que el contrato permite que dos o más personas entablen una relación jurídica patrimonial en la que, cada una de ellas asume determinadas obligaciones, de distinta índole, pues queda en manifiesto la intención que tienen de vincularse contractualmente, en razón a intereses propios.

### **II.1.2. TENDENCIAS DOCTRINARIAS**

Evidentemente, la doctrina no puede ser ajena a la concepción que se tiene del contrato, razón por la que destaca dos posiciones de importancia.

En ese sentido, PERALTA ANDÍA<sup>4</sup> hace referencia a dichas posiciones o tendencias doctrinarias respecto al contrato: la doctrina del voluntarismo jurídico y la doctrina de la relación jurídica constituida.

---

<sup>3</sup> *Ibíd.* Pág. 56

<sup>4</sup> *Ibíd.* Pág. 41

## **A. DOCTRINA DEL VOLUNTARISMO JURIDICO**

Dentro del contrato, para la doctrina del voluntarismo jurídico, es la voluntad de las partes inmersas en éste la que juega un rol importante para su consolidación. De esta forma, contempla a la voluntad como uno de los elementos principales en materia contractual.

En consecuencia, la voluntad en sí adquiere protagonismo dentro de los contratos, pues a través de ella las partes se obligan mutuamente, asumiendo el papel que le corresponde desempeñar. Como muestra de ello, destaca la fuerza obligatoria que tiene todo contrato para sus celebrantes, adquiriendo así un valor único, en el que incluso la misma aplicación de la ley se encuentra supeditada a lo estipulado contractualmente debido a su carácter supletorio en todo lo que no haya sido debidamente convenido o pactado.

## **B. DOCTRINA DE LA RELACIÓN JURÍDICA CONSTITUIDA**

De otro lado, para la doctrina de la relación jurídica constituida, el contrato es mucho más que un acuerdo de voluntades, ya que este último vendría a ser un acto que permite el origen del mismo y no tiene nada que ver con lo que, resulte de dicho acuerdo de forma objetiva.

En otras palabras, para esta doctrina el contrato resulta ser un fenómeno en el que, si bien no le da la importancia que si le da la doctrina del voluntarismo jurídico al acuerdo de voluntades, abarca aspectos mucho más amplios en el que incluso la obligatoriedad contractual no es producto del acuerdo de voluntades de las partes de la relación contractual, sino que es la ley la que goza de dicha obligatoriedad, otorgando ese carácter imperativo a todo contrato.

### **II.1.3. DEFINICIÓN DE CONTRATO**

Teniendo claros aspectos generales en función al contrato, de forma concreta, se hace factible establecer una definición del mismo.

En virtud de ello, el autor anteriormente citado precisa que: "(...) el contrato es la relación jurídica patrimonial existente entre dos o más partes sobre un objeto de interés jurídico"<sup>5</sup>.

De esta manera, el contrato es aquel mecanismo por el cual determinadas personas se vinculan contractualmente respecto a un bien (mueble o inmueble).

---

<sup>5</sup> Ibídem. Pág. 57

Asimismo, al hacer mención de que dicha relación recae sobre un “objeto de interés jurídico”, se refiere esencialmente a que el contrato se debe llevar a cabo sobre bienes que se encuentren debidamente tutelados en las normas jurídicas, es decir, sobre los cuales pueda ejercerse un determinado derecho.

A lo mencionado, se suma lo expresado por nuestra legislación en el artículo 1351 del Código Civil, que estipula lo siguiente: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

En primer lugar, se comparte la definición establecida por el Código Civil ya que, de forma precisa, abarca todos los aspectos inmersos a la existencia de un contrato, haciendo énfasis a los efectos que genera entre las partes celebrantes, las cuales, son precisamente los sujetos que conforme a sus intereses llegan a un determinado acuerdo.

Asimismo, Elmer CAPCHA VERA asegura que: “El Código Civil reconoce esta naturaleza esencialmente libre del contrato, privilegiando su carácter consensual. Es así como el Código Civil garantiza la autonomía de la voluntad estableciendo que las partes determinan libremente el contenido del contrato (artículo 1354)”<sup>6</sup>.

En definitiva, una de las características más importantes en un contrato, sea cual sea su naturaleza, radica en la libertad de la que gozan los celebrantes para establecer dentro del mismo las estipulaciones que estimen convenientes; sin embargo, esta libertad contractual no implica una potestad infinita y sin restricciones, pues debe ejercerse dentro de los límites que establece la ley.

Dicho de otra manera, el autor anteriormente citado precisa que:

“De este predominio de la voluntad libre y concertada como elemento formativo del contrato se deriva que la disposición de la ley en esta materia tenga en principio que ser simplemente supletoria de la voluntad (artículo 1356). Se considera que las leyes imperativas son verdaderamente excepcionales”<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> CAPCHA VERA, Elmer (2011). El ABC del Derecho Civil Patrimonial. Editorial San Marcos E.I.R.L. Lima Perú. Pág. 89

<sup>7</sup> Ídem.

Es decir, un contrato al ser un acuerdo de voluntades que permite la existencia de un vínculo jurídico entre quienes lo celebran y consolida las relaciones patrimoniales dentro de una sociedad como el instrumento que es, en el caso de mediar una controversia respecto al mismo, prima lo establecido en las cláusulas contractuales, siendo las leyes de la materia de aplicación supletoria, pues se entiende que sus celebrantes son conscientes de las obligaciones que asumen y que por ende, deben cumplir.

Por otra parte, y para cerrar la noción que se tiene de contrato, Vincenzo ROPPO señala que: "(...) El área del contrato es, en palabras más empíricas, el área de los compromisos económicos concordados y legalmente vinculantes (es decir, coercibles con los medios legales): área estratégica en cualquier organización social, y particularmente en las sociedades desarrolladas"<sup>8</sup>.

Simultáneamente a lo precisado con anterioridad, Vincenzo Roppo hace referencia a la forma en la que la ley, además de establecer límites a los contratos, promueve su práctica y garantiza su protección, ya que todo contrato, en el caso de que medie algún tipo de incumplimiento de lo estipulado por lo que se perjudique o vulnere los intereses de una de las partes, se encuentra sujeto a las medidas legales que correspondan.

#### **II.1.4. FUNCIÓN DEL ESTADO DENTRO DE LOS CONTRATOS**

De acuerdo con lo manifestado respecto a la libertad y autonomía de la voluntad de las partes al momento de celebrar contratos, respecto a lo que estimen conveniente, CAPCHA VERA hace mención al papel que juega el Estado como ente regulador, precisando que:

“El contrato vive en el interior de una sociedad organizada bajo la forma de Estado por lo que no puede ser ajeno a sus regulaciones. Por ello si bien en el contrato prima la autonomía de la voluntad como elemento central en la contratación, existen formas excepcionales por los cuales el Estado interviene en razón de intereses y valores de carácter social que sobrepasan la voluntad de las partes”<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> ROPPO, Vincenzo (2009). El Contrato. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima Perú. Pág. 29

<sup>9</sup> CAPCHA VERA, Elmer. Ob. Cit. Pág. 90

Conforme a lo señalado, el Estado tiene la obligación de intervenir en materia contractual cuando se vean expuestos los intereses colectivos, es decir, cuando a través de la celebración de un determinado contrato exista un claro peligro o concreto perjuicio de ciertos valores que guardan relación con la colectividad en general. Ningún interés privado se superpone a los intereses de una sociedad.

De manera semejante, ROPPO asegura que:

“Comienzan así a multiplicarse las intervenciones públicas que, para proteger el interés general o el interés de las categorías sociales débiles, limitan la libertad contractual: especialmente en normas legales que prohíben insertar en el contrato determinados contenidos, desventajosos para la parte débil; o imponen insertar en el contrato determinados contenidos, ventajosos para esa misma parte; o incluso, en algún caso, obligan a la parte fuerte a hacer con la parte débil contratos que interesan a esta última, y que la parte fuerte no querría hacer”<sup>10</sup>.

En consecuencia, gracias a la intervención estatal en lo concerniente a la libertad contractual, es posible que se le otorgue una tutela efectiva a la parte débil de la relación jurídica contractual, ya que en contratos de determinada naturaleza, como los de adhesión, existe cierta desventaja en función al papel o rol que desempeña cada parte.

En ese sentido, el Estado regula la celebración de dichos contratos a través de la creación de leyes que permitan que no exista un abuso de las facultades que tiene la parte fuerte, sin desnaturalizar el contrato como tal.

#### **II.1.5. EL CONTRATO Y LA CONSTITUCIÓN**

Un aspecto a resaltar dentro de los contratos es la regulación que estos tienen dentro de la Constitución Política del Estado. Dicho esto, ROPPO asevera lo siguiente: “La premisa generalmente compartida es que en nuestro sistema la libertad contractual no recibe una tutela constitucional directa, sino solo indirecta: es tutelada en la medida en la cual sea funcional o instrumental a otros valores, ellos si directamente tutelados por la Constitución”<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> ROPPO, Vincenzo. Ob. Cit. Pág. 67

<sup>11</sup> *Ibidem*. Pág. 96

Si se quiere hacer referencia a la regulación constitucional que reviste los contratos, se tiene que incidir necesariamente a la libertad contractual, la cual, no se encuentra expresamente señalada como tal en la Norma Jurídica Suprema del Estado, sino que, goza de una protección indirecta, a través de determinados valores constitucionales.

Dicho esto, el autor anteriormente mencionado precisa que:

“Los valores constitucionales directamente tutelados, capaces de fundar la indirecta tutela constitucional de la libertad de contrato, son sobre todo dos: la iniciativa económica privada (art. 41 C) y la propiedad privada (art. 42 C). El contrato es instrumento esencial para ejercitar y valorizar la propiedad, coacervo de facultades de goce y disposición (art. 832): disponer de las cosas implica, casi por definición, hacer contratos (...)”<sup>12</sup>.

En otras palabras, los valores constitucionales que permiten que los contratos encuentren un respaldo constitucional guardan relación con el fomento de la actividad económica en el sector privado, incluyendo la disponibilidad de bienes en dicho ámbito en los que se vea inmerso el derecho de propiedad. Es así que, la razón por la cual las actividades anteriormente mencionadas facilitan dicha tutela constitucional radica en que, para llegar a concretarse, se necesita de instrumentos idóneos como los contratos.

#### **II.1.6. EL OBJETO DEL CONTRATO**

Todo contrato se caracteriza por el cumplimiento de obligaciones, cuyo efecto recae sobre una determinada cosa (bien), la misma que se constituye como el objeto de una relación contractual.

Al respecto, el autor anteriormente citado afirma que:

“El bien puede observarse como objeto del contrato en sentido genérico, como la entidad que – en primera y superficial aproximación – parece tocada por los efectos contractuales (...). Pero para captar más a fondo el sentido del contrato respecto al bien, es necesario ir más allá del mero bien para aferrar el bien debido: es decir, el bien por como es debido en base al contrato, o por cómo es deducido en la prestación contractual”<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> *Ibidem*. Pág. 96 – 97

<sup>13</sup> *Ibidem*. Pág. 320

Cuando se hace referencia al objeto de un contrato, ineludiblemente la primera noción que se tiene del mismo guarda relación con el bien sobre el cual recaen sus efectos; empero, dicha concepción no es más que una en la que se da a conocer un aspecto general de lo que también involucra.

En ese sentido, ROPPO asegura que: “Así concebido, el objeto del contrato se identifica con las prestaciones contractuales. La identificación encuentra fuerte sostén en el lenguaje del legislador (...)”<sup>14</sup>.

Dicho esto, se evidencia que se suma de forma mucho más específica una nueva noción de lo que es el objeto de un contrato, pues cada parte, al obligarse contractualmente, debe cumplir con las obligaciones que le corresponden y, de esta manera, la naturaleza de dichas obligaciones denota el objeto que se encuentra inmerso en la relación jurídica patrimonial entablada.

Para ilustrar mejor, el autor al que se hace mención con anterioridad, precisa que:

“La distinción entre las dos acepciones es clara en los lugares normativos (a menudo entre si contiguos) en los cuales el legislador habla de “objeto” en sentidos diferentes. Así cuando habla de “contratos que tienen por objeto la transferencia de la propiedad” (art. 1376; cfr. también art. 1378), alude al objeto del contrato en sentido específico, es decir, a la prestación contractual; mientras que cuando habla del caso en el cual “objeto de la transferencia es una determinada masa de cosas” (art. 1377), alude a su objeto en sentido genérico, es decir, se limita a identificar el bien tocado por los efectos contractuales (el bien que – podremos también decir – es objeto de la prestación contractual, la cual a su vez es el específico objeto del contrato)”<sup>15</sup>.

De esta forma, se ejemplifica claramente, al amparo de lo establecido en la legislación vigente, de que el objeto de un contrato tiene una doble dimensión, precisándose así lo que involucra de un modo mucho más completo, descartando también cualquier idea que pregone algún tipo de incompatibilidad entre el sentido genérico y específico del contrato.

---

<sup>14</sup> Ídem.

<sup>15</sup> Ibídem. Pág. 321



### **II.1.7. REQUISITOS DEL OBJETO**

Al haber desarrollado en forma previa el sentido genérico y específico del objeto de un contrato, es pertinente señalar que existen ciertas exigencias para que se adquiera dicha condición.

En ese sentido, según ROPPO:

“La relevancia de los requisitos del objeto del contrato es esencialmente esta: si el objeto está privado de uno o más de estos, el contrato es nulo (artículo 1418, último enunciado). Por consiguiente, se trata de una relevancia negativa: quien está interesado en la nulidad del contrato, puede obtenerla probando que su objeto es imposible, ilícito, indeterminado e indeterminable”<sup>16</sup>.

De esta manera, queda claro que los requisitos del objeto de un contrato se encuentran vinculados a la posibilidad, licitud y la determinación de la que se encuentre facultado, pues sólo de esta forma se puede garantizar la concreción y posterior vigencia del contrato.

Se dice que un objeto es posible en función a la prestación que se realice, es decir, los bienes deben ser susceptibles de poder ser transferidos, de ser el caso.

Con respecto a la licitud, el objeto de un contrato no puede contravenir lo establecido en el ordenamiento jurídico y, con lo que respecta a la determinación de un bien, al momento de celebrarse el contrato, las partes deben tener certeza de la existencia del bien o de su ineludible existencia.

### **II.1.8. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS**

#### **A. RESPECTO AL TIPO CONTRACTUAL: CONTRATOS TÍPICOS Y ATÍPICOS**

Las clasificaciones de contrato son variadas, sin embargo, resalta la que toma en cuenta la tipicidad del mismo.

---

<sup>16</sup> *Ibidem*. Pág. 323

Es así que, el autor al que se hizo referencia con anterioridad menciona que:

“El tipo contractual es un modelo de operación económica, llevada a cabo mediante contrato, conocida y difundida en la vida de relación. Por ejemplo, la compraventa es un tipo contractual: es el modelo de operación económica con la que las partes realizan, mediante contrato, el intercambio entre la propiedad de un bien y dinero”<sup>17</sup>.

En otras palabras, el tipo contractual permite determinar el vínculo existente entre el contrato y la ley; así pues, dentro de la legislación vigente en materia civil se encuentra debidamente estipulado el total de tipos contractuales, los cuales gozan del tratamiento legal debido.

Acorde a lo señalado, ROPPO precisa que: “El sentido fundamental del tipo esta justamente en determinar las reglas aplicables a las relaciones contractuales pertenecientes al tipo, y así – en concreto – los derechos y las obligaciones de las partes”<sup>18</sup>.

Al poder tener una noción clara de tipo de contrato, podrá también saberse cuales son las medidas legales que tutelan su celebración, vigencia, extinción y demás que, consecuentemente establecen los parámetros que delimiten el alcance de las obligaciones de cada uno de sus celebrantes, a fin de garantizar su efectivo cumplimiento.

El autor citado con anterioridad asegura que: “Dado un singular contrato (supuesto de hecho concreto), este se denomina contrato típico, si corresponde al supuesto de hecho abstracto de alguno de los tipos contractuales definidos y regulados por la ley (...); se denomina atípico si no corresponde a ninguno de tales tipos”<sup>19</sup>.

De esta forma, se debe resaltar la definición del contrato atípico, el cual, se caracteriza por no estar contemplado en la ley; sin embargo, esto no implica la prohibición de su ejercicio, pues es aquí donde entra a tallar la libertad contractual de la que esta premunida la celebración de determinados contratos.

---

<sup>17</sup> *Ibidem*. Pág. 393

<sup>18</sup> *Ibidem*. Pág. 394

<sup>19</sup> *Ibidem*. Pág. 395

## **B. CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES**

Esta es otra clasificación de importancia, la misma que toma en cuenta el cumplimiento de la obligación asumida por las partes.

### **B.1. CONTRATOS UNILATERALES**

Al respecto CAPCHA VERA manifiesta lo siguiente: “Son contratos unilaterales aquellos en los cuales una de las partes resulta la única obligada ante la otra, es decir, cada una de las partes es solamente acreedora o solamente deudora: por ejemplo, comodato, fianza, etc.”<sup>20</sup>.

Como es de observarse, dentro de un contrato unilateral se consolida la unicidad de la obligación a cumplir por los contratantes, descartando la contraprestación.

### **B.2. CONTRATOS BILATERALES**

El autor citado con anterioridad precisa que: “Son contratos bilaterales aquellos contratos de obligaciones recíprocas, contienen una prestación y una contraprestación interrelacionadas, es decir, que una es causa y efecto de la otra, que una no puede existir sin la otra, cada una de las partes es a la vez acreedor y deudor, por ejemplo, la compraventa, el arrendamiento, etc.”<sup>21</sup>.

De esta manera, queda clara la diferencia existente entre los contratos unilaterales y bilaterales, la cual radica en la existencia o no de prestaciones recíprocas, es decir, de obligaciones de una o de ambas partes celebrantes del contrato.

## **C. CONTRATOS GRATUITOS Y ONEROSOS**

Esta clase de contratos toman en cuenta el aspecto económico que envuelve su celebración.

### **C.1. CONTRATOS GRATUITOS**

Dicho esto, CAPCHA VERA asegura que: “El contrato gratuito si conlleva ventaja o utilidad solamente para una de las partes, por ejemplo, comodato, donación pura, etc.”<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> CAPCHA VERA, Elmer. Ob. Cit. Pág. 91

<sup>21</sup> Ídem.

<sup>22</sup> Ídem

A lo mencionado, ROPPO sostiene que son: “(...) aquellos que atribuyen una prestación sin otorgar al beneficiario ninguna contraprestación, de modo que el beneficiario de la prestación obtiene una ventaja sin sacrificio y el autor de la prestación se sacrifica sin ventaja”<sup>23</sup>.

Ambas definiciones coinciden en la existencia de una ventaja a favor de una de las partes, sin perjuicio de la otra, ya que existe la voluntad de celebrar el contrato sin recibir algún tipo de contraprestación.

## **C.2. CONTRATOS ONEROSOS**

Al respecto, CAPCHA VERA afirma que: “El contrato es oneroso cuando la utilidad o ventaja es obtenida por ambas partes, por ejemplo, compraventa, arrendamiento, etc.”<sup>24</sup>.

Sumado a esto, ROPPO considera que: “Los contratos onerosos son aquellos en los cuales cada parte hace una prestación a favor de la otra, y la prestación es el sacrificio que la parte soporta por la ventaja representada de recibir la prestación de la contraparte”<sup>25</sup>.

En conclusión, los contratos onerosos contemplan la existencia de una prestación y una contraprestación, es decir, a diferencia de los contratos gratuitos, todas las partes inmersas en el contrato perciben un beneficio determinado en función al tipo de contrato que se esté celebrando.

## **II.2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **II.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Los antecedentes más antiguos con relación al arrendamiento nos remontan al derecho romano, en la figura contractual de la locatio et conductio (contrato de locación conducción).

---

<sup>23</sup> ROPPO, Vincenzo. Ob. Cit. Pág. 407

<sup>24</sup> CAPCHA VERA, Elmer. Ob. Cit. Pág. 91

<sup>25</sup> ROPPO, Vincenzo. Ob. Cit. Pág. 406

Carlos POLANCO GUTIERREZ afirma que:

“Por la locación conducción una parte (locador), se obligaba a poner a disposición de otra (conductor) una determinada cosa para que la disfrute temporalmente, o a realizar una determinada actividad a su favor, o a realizar una obra a su favor. En el caso del disfrute del bien, la contraprestación tomó el nombre de “merces”, en el caso del servicio, la contraprestación se denominó “salarium” y en el caso de la obra, se denominó pago”<sup>26</sup>.

Tras lo expuesto, conviene subrayar la utilización del término “locación”, lo que se extendió durante mucho tiempo, hasta la actualidad, con la salvedad de que hoy prima la denominación “contrato de arrendamiento”.

Por otro lado, el autor anteriormente mencionado afirma que: “En la época medieval, el contrato de arrendamiento se celebró sobre fincas urbanas y rústicas, cumpliendo una función de vivienda y explotación agrícola. Se trataba de un derecho real perpetuo”<sup>27</sup>.

La Edad Media en Roma se caracterizó por la incidencia que tuvo en el arrendamiento de bienes inmuebles de distinta naturaleza, los cuales eran arrendados tanto con fines vivenciales como comerciales.

El Código Civil francés, reconoce dos clases de contrato de arrendamiento: el de las cosas y el de obra, señalando en su artículo 1709 que: “El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a poner a la otra en el disfrute de una cosa durante un cierto tiempo, y mediante un cierto precio que esta se obliga a pagarle”

Asimismo, el Código Civil español de 1899, en su artículo 1543 establece que: “En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.

---

<sup>26</sup> POLANCO GUTIERREZ Carlos. (2014). Los Contratos Típicos del Contrato de Permuta al Contrato de Fianza. Grupo Editorial Cromeo. Arequipa Perú. Pág. 148

<sup>27</sup> *Ibidem*. Pág. 149

En nuestra legislación, el artículo 1541 del Código Civil de 1852 estipuló que: “La locación de bienes inmuebles se llama en general arrendamiento: La de casas habitación y la de muebles destinados al uso y ornato urbano, se llama con más especialidad alquiler”.

Resulta interesante la diferenciación que se realiza en el Código Civil de 1852 entre arrendamiento y alquiler (términos comúnmente considerados sinónimos), pues le atribuye dicha denominación a los bienes inmuebles y bienes muebles, respectivamente.

El Código Civil de 1936, en el artículo 1490 precisó: “Por la locación – conducción una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle un servicio o trabajo personal, durante un plazo y por cierta renta convenida”.

A todo lo expuesto se suma lo afirmado por Carlos POLANCO GUTIERREZ, quien asegura que: “Un detalle importante es que a lo largo de su regulación en el Siglo XX, este contrato ha sufrido el fenómeno del dirigismo contractual e intervencionismo estatal; ello por razones de interés social al ser la vivienda una gran necesidad”<sup>28</sup>.

Como se puede observar, durante esta época, el Estado pretendía asumir el control minucioso de los contratos de arrendamiento, ya que entraba a tallar el interés público; sin embargo, conforme transcurrieron los años, la libertad contractual adquirió fuerza hasta consolidarse como un principio sustentado por la Constitución Política vigente.

## **II.2.2. NOCIONES BÁSICAS DE ARRENDAMIENTO**

Existen ciertos aspectos general que son necesario tener en cuenta a fin de ahondar mucho más en la figura del arrendamiento como el contrato que es.

Por lo tanto, Luis PALACIOS GARCÍA señala que “existe arrendamiento cuando una persona– arrendador– se obliga a entregar el uso de un bien durante cierto tiempo a otra– arrendatario– quien a su vez se obliga a pagar un precio en dinero”<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> *Ibidem*. Pág. 150

<sup>29</sup> PALACIOS GARCÍA, Luis. (1992). *Arrendamiento Comodato Desalojo de Acuerdo al Nuevo C.P.C de 1991*. Ediciones Jurídicas. Lima Perú. Pág. 23

Asimismo, nuestro Código Civil, en el artículo 1666 define el contrato de arrendamiento, estableciendo que: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

A lo expresado por la legislación vigente, se suma lo afirmado por Louis JOSSERAND quien sostiene que: “el arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle”<sup>30</sup>.

Resulta evidente pues, que un contrato de arrendamiento se configura como tal cuando dos sujetos que cuenta con capacidad de ejercicio deciden entablar una relación jurídica en la que se ve inmerso un determinado bien, sea mueble o inmueble, y una contraprestación por su utilización.

En tal sentido, se infiere que el pilar fundamental para cualquier tipo de contrato, como el contrato de arrendamiento, es el consentimiento, ya que éste denota la voluntad que tienen las partes para obligarse conforme lo estipule el acto jurídico que lleguen a celebrar.

### **II.2.3 CARACTERES JURÍDICOS DEL ARRENDAMIENTO**

El arrendamiento en si posee una serie de rasgos o atributos que garantizan su práctica, los mismos que guardan relación directa con su naturaleza.

Al respecto, Carlos POLANCO GUTIERREZ<sup>31</sup> hace mención a los siguientes caracteres:

#### **A. CONTRATO TÍPICO**

Se encuentra regulado y estipulado expresamente en el Código Civil, dentro de los artículos 1666 al 1712.

#### **B. PRINCIPAL**

No depende de ningún otro contrato para que pueda llegar a celebrarse.

---

<sup>30</sup> Citado por POLANCO GUTIERREZ Carlos (2014). Los Contratos Típicos del Contrato de Permuta al Contrato de Fianza. Grupo Editorial Cromeo. Arequipa Perú. Pág. 151

<sup>31</sup> *Ibidem*. Pág. 156-157

### **C. ONEROSIDAD**

Se trata de un contrato en el que median las prestaciones recíprocas de parte de cada una de las personas que lo celebren, arrendador y arrendatario.

### **D. CONMUTATIVIDAD**

Las partes conocen perfectamente las obligaciones que le corresponden a partir del momento en que el contrato entra en vigencia.

### **E. CONSENSUAL**

El libre consentimiento de las partes configura este contrato, dejando de lado formalismos si bien no son necesarios otorgan una mayor seguridad jurídica a fin de evitar problemas judiciales posteriores.

### **F. DE TRACTO SUCESIVO**

Las prestaciones recíprocas entre arrendador y arrendatario perduran en el tiempo que éste se encuentre vigente.

## **II.2.4 ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Respecto a los elementos que resultan de vital importancia para la consolidación de la existencia de un contrato de arrendamiento, conforme a la legislación vigente, RODRÍGUEZ VELARDE<sup>32</sup> destaca los siguientes:

### **A. LOS SUJETOS**

Dentro del contrato de arrendamiento, se necesita la intervención de dos partes. La primera de éstas es el arrendador, quien usualmente resulta ser el propietario o la persona que cuenta con la autorización respectiva en relación al bien objeto del contrato y, la segunda es el arrendatario, la persona que ejercerá el derecho al uso y goce del bien, pagando una renta, dentro de los márgenes convenidos contractualmente.

### **B. EL BIEN**

Pueden llegar a ser objeto de arrendamiento tanto los bienes muebles como los inmuebles, con la condición de que tengan existencia al momento de celebrarse el contrato, que existan todas las posibilidades para que su uso sea viable, que sea apreciable en dinero, es decir, que cuente con un precio o monto y que además, sea permitido por la ley o las buenas costumbres.

---

<sup>32</sup> RODRÍGUEZ VELARDE, Javier (en línea). El Contrato de Arrendamiento. Artículo alojado en la Página Web de la Notaría Rodríguez Velarde de Arequipa. <http://www.rodriguezvelarde.com.pe/articulos.htm> N° 07



### **C. EL PLAZO**

Ésta es quizás una de las características más importantes dentro de esta clase de contratos, ya que, por su naturaleza, éstos deben contar con un plazo determinado.

Al respecto, el artículo 1688 del Código Civil establece que:

“El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años.

Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años.

Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos”.

Asimismo, a esto se suma lo estipulado en el artículo 1687 del Código Civil, el cual precisa que: “El arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada”.

En cierta forma el artículo 1687 desnaturaliza de alguna u otra forma la temporalidad que caracteriza al contrato de arrendamiento, pues incluye la posibilidad de que se llegue a arrendar un bien de forma indeterminada, con relación al plazo o tiempo de duración del contrato.

Empero, el sentido que adquiere este precepto no hace más que reforzar la duración determinada del arrendamiento, ya que la supuesta indeterminación en el tiempo de duración no es más que la omisión de dicho aspecto dentro del contrato, como una determinada cláusula del mismo, permitiendo así que el contrato de arrendamiento celebrado se supedite a los plazos señalados en el artículo 1688, como límites máximos.

### **D. EL PAGO DE UNA RENTA**

En este caso, el propietario del bien, quien actúa como arrendador cede el derecho al uso y goce del mismo a cambio de una contraprestación; es decir, una determinada renta, la que, en resumidas cuentas, se constituye como una remuneración que le corresponde cancelar periódicamente, según se convenga, al arrendatario.

La renta o merced conductiva debe ser contemplada como una determinada suma de dinero pactada entre las partes, ya sea en moneda nacional o extranjera, la cual debe ser cancelada por el arrendatario en determinados períodos de tiempo, los cuales pueden llegar a ser mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o en otras formas de plazo, como adelanto o conforme a la fecha de vencimiento del periodo fijado o establecido.

Es necesario que la merced conductiva a pagar se fije en dinero, pues si se pacta de forma distinta, como por ejemplo, la utilización de los frutos o productos provenientes del mismo bien, o si es que no se pacta el pago de una determinada renta y por ende, adquiere la característica de ser gratuito, el contrato se desnaturaliza por completo, pues no se cumplen con los lineamientos necesarios, propios e inherentes a un contrato de arrendamiento, adoptando formalidades contractuales que guardan relación con otra clase de contratos.

#### **E. LA FORMALIDAD**

Como se sabe, todos los contratos pueden llegar a celebrarse de distinta manera, es decir, éstos pueden llegar a ser verbales, también ser escritos o solemnes, aquellos en los que media la existencia de una escritura pública.

Empero, el Código Civil, en su artículo 1670 estipula lo siguiente:

“Cuando se arrienda un mismo bien a dos o más personas, se prefiere al arrendatario de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al que ha empezado a poseerlo. Si ninguno ha empezado a poseerlo, será preferido el arrendatario cuyo título sea de fecha anterior, salvo que el de alguno conste de documento de fecha cierta”.

Si bien esta es una forma a través de la cual se busca establecer un mecanismo de solución de controversias referentes a la existencia de dos o más arrendatarios, lo que en sí, no guarda mucha relación con el tema tratado, cabe precisar que el aspecto a resaltar al hacer mención al artículo 1670 es la relevancia que le otorga nuestra legislación a todos aquellos contratos celebrados de forma solemne, pues en grados de preferencia, un contrato celebrado por escritura pública y que además cuente con la debida inscripción en Registros Públicos prima por sobre cualquier otro que no cuente con dichas formalidades.

## **E.1. IMPORTANCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO ESCRITURA PÚBLICA**

Como ya se hizo mención, una de las formalidades que reviste el contrato de arrendamiento a fin de validar su existencia es su perfeccionamiento a través de un Escritura Pública.

Por lo tanto, Javier RODRÍGUEZ VELARDE afirma que:

“La importancia de que el contrato de arrendamiento conste en escritura pública no sólo se da en la preferencia frente a otros contratos, sino también cuando el arrendador vende el bien objeto del contrato, en cuyo caso el Art. 1708 del C.C. establece los siguientes derechos:

- a. Si el contrato de arrendamiento consta de escritura pública y se encuentra inscrito en los Registros. El comprador está obligado a respetar el plazo y las demás condiciones del contrato.
- b. Si el contrato consta de documento privado, el comprador puede darlo por concluido, salvo y por excepción, que expresamente se haya obligado a respetar el contrato de arrendamiento”<sup>33</sup>.

De esta manera, queda claro que la razón por la que la legislación peruana otorga tanta importancia a los contratos de arrendamiento que consten en Escritura radica en que, al tratarse de un contrato solemne, es oponible a terceros; es decir, sirve como garantía del derecho al uso y goce del bien arrendado que posee el arrendatario y también como mecanismo de defensa de éste último para que dicho derecho no sea vulnerado o se vea en riesgo ante los intereses de algún tercero.

La omisión de esta formalidad y por ende, cuando un contrato de arrendamiento consta únicamente como documento privado, puede ser objeto de múltiples vulneraciones a sus cláusulas y en general, a la existencia del contrato, con la salvedad de que, dentro de dichas cláusulas contractuales, se señalen expresamente ciertas estipulaciones que garanticen el respeto y vigencia del contrato de arrendamiento.

---

<sup>33</sup> Ídem.

## **E.2. IMPORTANCIA DE LA FORMALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON RELACIÓN A SU NATURALEZA JURÍDICA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

La formalidad en los contratos de arrendamiento destaca también en virtud a su naturaleza, a la esencia que poseen dadas sus características y el fin por el cual llega a tener lugar en razón a los intereses de sus celebrantes. De igual manera, su inscripción registral responde a la necesidad de tener clara la situación en la que se encuentra el bien objeto del contrato.

En tal sentido, Carlos POLANCO GUTIERREZ dice que:

“el contrato de arrendamiento es un derecho personal oponible entre sus celebrantes. Si el contrato subsiste aun cuando el arrendador haya perdido el derecho, ello se debe a la obligatoriedad del contrato; resultando en el caso peruano que en caso de no haber inscrito el contrato en los registros públicos, el nuevo titular del derecho, podrá darlo por finalizado. La inscripción registral tampoco convierte el contrato de arrendamiento en un derecho real, sino que obligará al adquirente del derecho del arrendador a respetar la relación contractual existente al momento de la adquisición”<sup>34</sup>.

La naturaleza del contrato de arrendamiento se debe a la obligación que tienen las partes celebrantes de cumplir con lo que lleguen a pactar, revistiendo de esta forma de la seguridad jurídica necesaria a la voluntad manifiesta de los mismos. Se trata pues, no solo de un derecho a título personal, sino también de un derecho real que es oponible frente a todos (*erga omnes*).

Por otro lado, la inscripción en los Registro Públicos permitirá contar con la información necesaria al momento de tener pretensiones de adquisición respecto al bien arrendado, evitando así conflictos relacionados al derecho que se tiene sobre el mismo en el caso de existir pluralidad de acreedores.

---

<sup>34</sup>POLANCO GUTIERREZ, Carlos. Ob. Cit. Pág. 152-153

## II.2.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las obligaciones asumidas por las partes dentro de un contrato de arrendamiento poseen ciertas particularidades, las cuales consolidan su cumplimiento.

Al respecto, Edy Rolando GODOY LÓPEZ señala que:

“Las características que surgen de las obligaciones del contrato de arrendamiento a mi criterio son:

- a. Son sinalagmáticas, que consisten en que ambas partes se obligan recíprocamente.
- b. La segunda característica consiste en que las obligaciones son irrenunciables, especialmente en relación al arrendatario;
- c. La última característica de las obligaciones, es que pueden dar origen, si éstas se incumplen a pedir la terminación del contrato por la vía sumaria. A pesar que las obligaciones están plasmadas en el contrato de arrendamiento, si una de las partes no acepta la terminación por incumplimiento de ésta, se debe demandar y no se puede dar la condición resolutoria implícita del contrato, sino que debe ser declarada judicialmente<sup>35</sup>.

Como todas las obligaciones, las cuales son adquiridas por las partes celebrantes de un contrato, éstas deben ser debidamente cumplidas por cada una de ellas, ya que de su evidente manifestación de voluntad es que se llegó a entablar un vínculo contractual en el que cada parte asume su papel.

En los contratos de arrendamiento, las obligaciones, tanto de arrendador como de arrendatario se pueden llegar a subsumir en ciertos aspectos comunes, los cuales guardan relación, como se hizo mención, con la reciprocidad, la irrenunciabilidad e incluso a la coerción en caso de incumplimiento a través del inicio de un proceso judicial.

---

<sup>35</sup> GODOY LOPEZ, Edy Rolando (en línea). Análisis Jurídico de las Obligaciones del Contrato de Arrendamiento y su Terminación de Conformidad con la Legislación Civil de Guatemala. Tesis para optar el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario. [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_8489.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_8489.pdf) Pág. 90 – 91

## II.2.6. LA RETENCIÓN EN EL ARRENDAMIENTO

La figura de la retención se distingue por la posibilidad que otorga de garantizar la ejecución del compromiso asumido de forma previa al establecimiento del vínculo contractual.

Es así que, el artículo 1123 del Código Civil establece que: “Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene”.

Como es de observarse, el derecho de retención no es más que aquella forma a través de la cual se garantiza el cumplimiento de una determinada obligación, ya que faculta a la parte acreedora a que pueda tener en su poder el bien o bienes de la parte deudora.

Teniendo clara la concepción del derecho de retención, debidamente reconocido en la legislación nacional, es preciso resaltar su relación e importancia dentro de los contratos de arrendamiento de bienes.

En ese sentido, Martín MEJORADA asegura que:

“En los arrendamientos es usual la entrega de un monto en efectivo (depósito en garantía), en respaldo de las obligaciones del arrendatario, el cual será utilizado si el poseedor se niega a cubrir los gastos de reparación o incluso el pago de la renta.

Se trata de una “garantía mobiliaria” sobre dinero, por la cual el arrendador “retiene” esta suma hasta que el arrendatario cumpla sus obligaciones, o para que el acreedor se cobre si queda claro que el deudor no pagará.

Nótese entonces que esta garantía tiene una doble función. Por un lado presiona al arrendatario negándosele la devolución de su dinero mientras no cumpla y, por el otro, permite disponer del recurso para cubrir el incumplimiento”<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup> MEJORADA, Martín (en línea). La retención en el arrendamiento. Artículo alojada en el Blog del Diario Peruano “Gestión” <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/02/la-retencion-en-el-arrendamiento.html>

El derecho de retención dentro de los contratos de arrendamiento se configura y adquiere una forma muy particular, pues se convierte en una garantía que es entregada en forma de depósito por el arrendatario a su arrendador para que, en el caso de que medie algún tipo de incumplimiento respecto a las obligaciones que le corresponden y, éstas sean apreciables y susceptibles de ser subsanadas en dinero, el arrendador tenga ciertas facultades respecto a este monto, las cuales son:

- No hacer efectiva la devolución del dinero entregado como garantía; o
- Disponer de la utilización de dicho monto ya que se tiene la certeza de que el arrendatario no cumplirá con alguna de las obligaciones que asumió.

Sin embargo, un aspecto a tomar en cuenta es el derecho que se tiene sobre el bien objeto de retención, en especial cuando es el arrendatario quien asume la retención del bien.

En ese sentido, Martín MEJORADA asegura que

“Ahora bien, la retención no autoriza a la explotación del bien. Aun cuando el arrendatario ejerza el derecho a no entregar el predio, si el contrato ya está vencido y el propietario ha exigido su devolución, esto no habilita a que el acreedor obtenga provechos del inmueble durante la retención.

Retener no es gozar del bien, sino solo negar la entrega (...)”<sup>37</sup>

Al tratarse de la retención de un bien inmueble dado en arrendamiento a una persona, ésta última no puede valerse de dicho derecho para disponer del bien a su manera o conforme a sus intereses, ya que el derecho de retención, si bien otorga ciertas facultades y potestades para salvaguardar ciertos derechos, no admite la idea de que con eso se pretenda vulnerar directa o indirectamente otros.

---

<sup>37</sup> Ídem.

## II.2.7. RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Todo contrato, incluyendo en el arrendamiento, es susceptible de finalizar por distintas causales, las cuales se encuentran debidamente estipuladas por la ley.

En primer lugar, PERALTA ANDÍA afirma que: “La resolución proviene del término latino *resolutio* que significa desligar, destruir. La resolución deja sin efecto un contrato por causal sobreviniente a su celebración (...)”<sup>38</sup>.

De esta manera, cuando se hace alusión a la resolución de un contrato, debe entenderse a la desvinculación o finalización de la relación jurídica debido a la presencia de algún tipo de inconveniente que afecta directamente alguna estipulación dentro del contrato que hace imposible su continuación.

Por otro lado, es común que se tienda a confundir ciertos términos que guardan relación con la resolución que, a simple vista, parecen significar lo mismo, empero, esto no es así.

En ese sentido, el autor anteriormente citado afirma que: “(...) es pertinente establecer la diferencia existente entre los conceptos de rescisión y resolución, que son formas como se deja sin efecto un contrato ya por causal existente o sobreviniente al momento de celebración, respectivamente”<sup>39</sup>.

Dicho esto, la diferencia entre la rescisión y la resolución radica en la oportunidad en la que la causal que imposibilita la continuación de la relación contractual tiene origen, es decir, en el caso de la rescisión, la causa del término del contrato existía incluso antes de su celebración, mientras que la resolución del contrato se origina producto del surgimiento de una causal después de haberse dado su celebración.

Finalmente, PERALTA ANDÍA asegura que:

“(...) debe advertirse, que la resolución del contrato de arrendamiento que depende en este caso de la decisión de las partes, está condicionado a la declaración de voluntad en tal sentido, por cuanto a la ley, al utilizar el término puede ameritar la posibilidad de que las partes reconsideren si desean continuar con el contrato a pesar de las causas allí señaladas”<sup>40</sup>.

---

<sup>38</sup> PERALTA ANDÍA, Javier. Ob. Cit. Pág. 542

<sup>39</sup> Ídem.

<sup>40</sup> Ídem.



Una de las características más importantes en materia contractual es la libertad de la que gozan las partes para poder estipular lo que estimen conveniente, conforme a sus intereses y dentro del marco establecido por la ley. Es así que, en virtud a dicha libertad, las partes contratantes están facultadas para continuar o no con el contrato que los vincula, pese a que se llegue a configurar una de las causales establecidas por la ley a través de las cuales se pueda considerar la resolución del contrato.

De esta manera, el contrato continuará vigente si es que no media la intención de querer poner fin al mismo, ya que, al fin y al cabo, son las partes celebrantes las que se verán beneficiadas o perjudicadas por el actuar de cada una de ellas, quedando claro que son conscientes de la magnitud de lo permisible dentro de las obligaciones que les corresponde asumir.

#### **II.2.8. CONCLUSION DEL ARRENDAMIENTO**

Si bien guarda relación con la resolución del contrato de arrendamiento, la conclusión es mucho más amplia, pues no sólo contempla causales que señala la ley.

Al respecto, el autor previamente citado afirma que: “La palabra conclusión proviene del latín *concludere* que significa finalizar o acabar un contrato, entonces, por ser el arrendamiento un contrato esencialmente de duración temporal, inevitablemente tiene siempre su fin”<sup>41</sup>.

La naturaleza del contrato de arrendamiento responde a la temporalidad del mismo y, en tal sentido, se hace inevitable que, tarde o temprano, sus estipulaciones dejen de surtir efectos y se concrete su finalización.

Dicho esto, PERALTA ANDÍA asegura que: “La norma prescribe, que el arrendamiento, de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas (...)”<sup>42</sup>.

Todo contrato de arrendamiento de duración determinada, establece expresamente, dentro del mismo, el lapso de tiempo de su vigencia, lo que responde a la voluntad de las partes, evidentemente.

---

<sup>41</sup> *Ibidem*. Pág. 544

<sup>42</sup> *Ídem*.

Sin embargo, es distinto en el caso de los contratos de arrendamiento de duración indeterminada, pues en ellos no existe una fecha límite para su vigencia, razón por la cual el arrendador debe cursar el aviso respectivo al arrendatario a fin de que este desocupe el inmueble en el que se encuentra.

### **II.2.9. CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

Como suele suceder, las partes contractuales, muchas veces, pueden manifestar su interés en que el arrendamiento se extienda una vez concluido su plazo.

En merito a dicho interés, el artículo 1700 del Código Civil prescribe que:

“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no debe entenderse que hay renovación tácita como prescribía el Código derogado, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que desde luego el arrendador solicite su devolución, lo que se puede pedir en cualquier momento.”

Es preciso señalar que la continuación del contrato del arrendamiento responde esencialmente a la voluntad de las partes de continuar con éste; sin embargo, existe una contradicción al contemplar si bien no una renovación, si una continuación tácita, que responde a la inacción de parte del arrendador, pues a simple vista no muestra interés en recuperar la posesión del bien arrendado.

En ese sentido, se hace necesario que se establezca un criterio claro a fin de uniformizar la concepción de continuación de un contrato de arrendamiento, el cual en esencia debería responder a la renovación del mismo bajo las mismas estipulaciones.

### **II.2.10. AUTORIZACIÓN PARA LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO**

La desocupación del bien objeto de un contrato de arrendamiento no es de mero interés del arrendador, quien, a pesar de tener como fin la recuperación de su derecho de posesión, no es el único que debe realizar determinados actos, pues el arrendatario, en el caso de que no cumpla con ciertas acciones, podría incurrir en faltas que atenten contra sus intereses.

Es así que, PERALTA ANDÍA afirma que:

“A diferencia del Código anterior, el vigente, regula las formalidades de la finalización del contrato de arrendamiento en cuanto a su entrega, disponiendo que para desocuparlo, el arrendatario debe previamente recabar autorización escrita del arrendador o en su defecto de la autoridad respectiva (judicial, política, policial)”<sup>43</sup>.

En otras palabras, el arrendatario para poder hacer efectiva la entrega del inmueble tras la finalización del contrato, debe contar con la autorización respectiva de su arrendador, o en el caso de que haya mediado un proceso para la desocupación del inmueble, la autorización debe constatar en una Resolución o documento escrito que acredite el cese del vínculo contractual.

Lo señalado es de suma importancia, ya que de no mediar el aviso al que se hace referencia, pueden sobrevenir situaciones en las que el arrendatario lamentablemente su inacción.

Precisamente, respecto a dichas situaciones, el autor previamente citado afirma que:

“En caso contrario, esto es, si el arrendatario desocupa el bien sin ninguna de las autorizaciones mencionadas, será responsable: (i) de la renta y de los pagos de los servicios a su cargo que se devenguen después de la desocupación hasta que el arrendador tome posesión del bien, (ii) de los daños y perjuicios correspondientes y (iii) de que un tercero se introduzca en el bien alquilado”<sup>44</sup>.

Por estos motivos, el arrendatario, antes de desocupar el bien se encuentra obligado a hacerlo después de que haya sido debidamente autorizado. Asimismo, se entiende que el arrendatario continúa ejerciendo su derecho al uso y goce, por lo que no puede desentenderse de todo lo que acontezca en relación al bien arrendado.

---

<sup>43</sup> *Ibidem*. Pág. 548

<sup>44</sup> *Ídem*.

Esto se debe a que, durante el tiempo en el que el arrendatario haya desocupado el inmueble, éste último se encuentra expuesto, sin que se garantice su conservación, constituyéndose una falta que atenta contra los intereses del arrendador, propietario del bien objeto del arrendamiento.

## **CAPÍTULO III: EL PROCESO DE DESALOJO**

### **III.1. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE DESALOJO**

#### **III.1.1. DESAHUCIO**

En un principio, el término “desahucio” hacía referencia a la acción a través de la cual se pretende recuperar el derecho de posesión ejercido sobre un determinado bien.

Conforme a ello, Luis PALACIOS GARCÍA afirma que: “Etimológicamente desahucio deriva del latín de dejicio, que significa arrojar, lanzar”<sup>45</sup>.

El juicio de desahucio por ende, buscaba proteger el derecho de posesión cuando se incumplían las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento.

PALACIOS GARCÍA señala que: “Con este juicio se busca la reintegración en el uso de un bien, a quien reclama su libre disposición, puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles”<sup>46</sup>.

Como es de observarse, el desahucio podría recaer sobre bienes patrimoniales de distinta naturaleza, permitiendo la recuperación del derecho de posesión que fue cedido contractualmente de forma temporal.

#### **III.1.2. AVISO DE DESPEDIDA**

Otra denominación bajo la cual se ejercía la defensa de la posesión al mediar un contrato de arrendamiento era la del juicio de “aviso de despedida”, resaltando que, a diferencia del desahucio, su origen sólo se producía en razón a la inexistencia de un plazo que rija entre las partes

En ese sentido, el autor anteriormente citado nos dice que: “El juicio de aviso de despedida se entabla cuando el propietario ha condicionado el cumplimiento del contrato a lo establecido por la ley. No se inicia por el incumplimiento del contrato, su objeto es poner término a un arrendamiento de duración

---

<sup>45</sup> PALACIOS GARCÍA, Luis. Ob. Cit. Pág. 199

<sup>46</sup> Ídem.

indeterminado o de años forzosos y voluntarios o cuando éstos se han establecido a favor del arrendador”<sup>47</sup>.

De lo señalado, se debe entender que un contrato de arrendamiento de años forzosos es aquel que se caracteriza por obligar al arrendatario a cumplir con las obligaciones que le competen por un tiempo mínimo determinado por el arrendador, mientras que el voluntario se rige al criterio del arrendatario pero siempre con sujeción a ley.

Asimismo, el juicio de aviso de despedida podía ser judicial o extrajudicial, resaltando el hecho de que en el caso del aviso de despedida extrajudicial se utiliza una carta notarial y que, en caso de incumplimiento y negativa a la desocupación del inmueble, entra a tallar el juicio de desahucio.

Sin embargo, Guillermo BENDEZÚ NEYRA asegura que esta clase de procesos, en la actualidad, “se tramitan según las pautas y recomendaciones previstas en el Código Procesal Civil, reemplazando a los juicios sumarios de Desahucio y Aviso de Despedida, abolidos a la fecha”<sup>48</sup>.

Es preciso mencionar que, con la entrada del Código Procesal Civil se producen ciertos cambios, resaltando el reemplazo del término “desahucio” por el de “desalojo” y, en el caso del aviso de despedida, éste ya no se encuentra regulado como tal.

### **III.2. OBJETO DEL PROCESO DE DESALOJO**

Todo proceso de desalojo tiene un objeto, bajo el cual queda sustentada la pretensión de quien ejerce el derecho de acción y justificada su observación por el órgano jurisdiccional competente.

---

<sup>47</sup> *Ibidem*. Pág. 211

<sup>48</sup> BENDEZÚ NEYRA, Guillermo (2005). *Nuevo Tratado Jurídico sobre los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles*. Editora FECAT. Lima Perú Pág. 151

Por ende, Carlos A. HERNANDEZ LOZANO asegura que:

“El proceso de desalojo tiene por objeto asegurar la libre disposición de ciertos bienes, cuando son detentados sin título alguno contra la voluntad de quienes tienen derecho a ella. Su objeto es, entonces, dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores”<sup>49</sup>

A través del proceso de desalojo se busca la recuperación de un derecho inherente al conglomerado de derechos que ostenta todo propietario de un inmueble, el derecho al uso y goce de bienes. De esta manera, se recurre al órgano jurisdiccional en busca de tutela, a fin de que, quien posea el bien materia del litigio, haga la entrega del mismo, siempre que no pueda acreditar de alguna u otra forma que la posesión que ejerce sobre el inmueble responde a la existencia de un título que le otorga dicha condición.

### **III.3. LA IDONEIDAD DEL PROCESO SUMARISIMO COMO VIA PROCEDIMENTAL EN MATERIA DE DESALOJO**

Dada la premura existente por recuperar el derecho de posesión sobre el bien cedido a otra persona, el trámite del proceso de desalojo necesita de una vía procedimental célere, que no amerite demoras innecesarias.

En virtud de ello, el artículo 585 del Código Procesal Civil señala expresamente que: “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones en este Subcapítulo”.

Cabe señalar que el subcapítulo al que hace referencia el artículo mencionado está referido al Desalojo.

Por otro lado, el proceso sumarísimo debe entenderse como aquel que se caracteriza por la brevedad del mismo, debido a la urgencia y gravedad del asunto contencioso que se tramita, restando importancia al exceso de formalidades dentro de un proceso judicial. Se trata pues, de un juicio sumamente abreviado respecto a los plazos señalados para la realización de cada acto procesal.

---

<sup>49</sup> HERNANDEZ LOZANO, Carlos A (1997). Procesos Sumarísimos. Ediciones Jurídicas. Lima Perú. Pág. 112

Dentro de los procesos que pueden ser tramitados por esta vía procedimental (conforme lo prescribe el artículo 546 del Código Procesal Civil) se encuentra inmerso el proceso de desalojo, resaltando el hecho de que se trata de un asunto de suma urgencia, pues se restringe un derecho constitucional debidamente reconocido, como lo es el derecho al uso y goce de bienes.

Carlos A. HERNANDEZ LOZANO señala que, “con las situaciones que este proceso supone, los largos y solemnes tramites del proceso de conocimiento, que, si son una garantía de acierto en el fallo, ocasionan innecesarias demoras y perjuicios cuando, como en estos casos, basta un conocimiento sumarísimo”<sup>50</sup>

Es así que, se hace necesario que el proceso de desalojo sea resuelto a la mayor brevedad posible, pues la subsunción del mismo en un proceso mucho más amplio o lato, como el de conocimiento, implica el aumento de una serie de actos procesales que, dada la naturaleza de la materia en debate, resulta innecesario, pues la resolución de la controversia no lo amerita.

#### **III.4. SUJETOS ACTIVO Y PASIVO DEL PROCESO DE DESALOJO**

Como en cualquier proceso judicial, existen dos partes, demandante y demandado, dentro de las cuales sólo ciertas personas resultan ser competentes.

En consecuencia, el artículo 586 del Código Procesal Civil señala que:

“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”

El Código Procesal Civil es claro al señalar expresamente las personas que pueden llegar a ser partes dentro de un proceso de desalojo, resaltando el hecho de que, la Ley N° 30201, objeto de la presente investigación, se refiere exclusivamente al derecho al uso y goce de bienes del arrendador, quien encuentra restringida su condición de poseedor respecto al bien inmueble que le fue entregado al arrendatario.

---

<sup>50</sup> Ibidem. Pág. 118



Asimismo, CHAVEZ MARMANILLO asegura que: “Con respecto al demandado, si pretende contradecir la acción, debe probar que el contrato está vigente, sea porque no ha vencido o, que ha sido renovado, para cuyo efecto, debe acompañar documento que lo demuestre, igualmente puede ofrecer la declaración del demandante”<sup>51</sup>.

La única forma en la que el demandado (arrendatario) puede de alguna u otra forma refutar lo alegado por el demandante (arrendador) dentro de un proceso de desalojo por conclusión del contrato es probando fehacientemente que la relación jurídica patrimonial que los unía continúa vigente; es decir, que todavía no se cumple el plazo señalado en el contrato o que ha sido renovado con consentimiento de las partes inmersas en éste.

### **III.5. LA PRESUNCION DEL POSEEDOR COMO PROPIETARIO**

Debido al ejercicio de ciertos derechos que a prima facie le corresponden al propietario de un bien, el poseedor presumiblemente es considerado propietario, pese a no contar con título alguno que le otorgue dicha condición.

Por ello, Jorge Eugenio CASTAÑEDA asegura que “todo poseedor se le reputa propietario y solo se puede destruir dicha presunción legal probando que él es un poseedor inmediato, o sea que posee en virtud de un contrato, además que todo poseedor goza de la protección posesoria”<sup>52</sup>.

Nuestra legislación contempla la presunción de la propiedad de quien posee el bien, razón por la cual, en el caso de que dicha presunción diste de la realidad por la existencia de un propietario que no es el poseedor del bien, será necesario que éste acredite dicha condición, probando que el poseedor, se reputa como tal, por la existencia de un determinado título, tal y como sucede en los contratos de arrendamiento, en los que el arrendatario ejerce la posesión del bien en virtud del acuerdo celebrado con el arrendador.

---

<sup>51</sup> CHAVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto (en línea). Proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez\\_mj.pdf](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez_mj.pdf) Pág. 42

<sup>52</sup> Citado por PALACIOS PAIVA, Manuel Sánchez (2008). El Ocupante Precario: Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. Editorial Jurista Editores. Lima Perú. Pág. 39

### **III.6. DESALOJO COMO ACCION O MECANISMO DE DEFENSA DE LA POSESION**

Los derechos que poseen un carácter subjetivo, por dicha condición, gozan de una serie de formas o mecanismos que pretenden garantizar la defensa y protección de los mismos, reconociendo así la importancia que tienen para quien le corresponden.

Günther Hernán GONZALES BARRON afirma que: “En el caso de la propiedad, el mecanismo típico de defensa, pero no único es la reivindicatoria (art. 923 CC), por cuya virtud, el propietario pretende la comprobación de su derecho y, en consecuencia, que se le ponga en posesión de la cosa”<sup>53</sup>.

Al hablar de la acción reivindicatoria se hace referencia a aquel mecanismo de defensa cuya pretensión es que se declare la comprobación efectiva de la propiedad del bien en litigio, para de esa manera pueda disponer de su derecho.

La acción reivindicatoria posee características similares a las del desalojo, pero a la vez gozan de ciertas peculiaridades que marcan claramente la diferencia existente, resaltando principalmente que, a través del desalojo, se pretende recuperar la posesión del bien.

Es así que, GONZALES BARRON asegura: “...El desalojo por precario también es un mecanismo de protección posesoria, pero de la posesión mediata”<sup>54</sup>.

Es decir, a manera de ejemplificar lo estipulado por el código, en un contrato de arrendamiento, el arrendador sería quien cuente con la posesión mediata, por lo que le correspondería ejercer su derecho en iniciar un proceso de desalojo.

En consecuencia y, yendo acorde con la normatividad que motiva el presente estudio, es muy importante señalar que en materia de arrendamiento, se hace alusión al poseedor mediato.

---

<sup>53</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther Hernán (en línea). Acción Reivindicatoria y Desalojo por Precario. Artículo alojado en la Página Web de Günther Hernán Gonzales Barrón. Pág. 38. [http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos\\_juridicos\\_GGB/accion-reivindicatoria-y-desalojo-precario-2013.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/accion-reivindicatoria-y-desalojo-precario-2013.pdf)

<sup>54</sup> Ídem

El autor previamente citado afirma que: “Si el desalojo por precario fuese un proceso de tutela de la propiedad, entonces, tanto el demandante, como el demandado, estarían habilitados para exponer, alegar y probar sus razones sobre la propiedad”<sup>55</sup>.

De esta forma queda claramente evidenciado que a través de un proceso de desalojo, sea cual fuere la causal por la que tiene origen, tutela la posesión y no el derecho de propiedad, como usualmente se cree, adquiriendo así la característica de acción posesoria (al proteger la posesión) y sumaria (la vía procedimental en la que se desarrolla es la de un proceso sumarísimo).

Por otro lado, Máximo CASTRO afirma que:

“...parecería desprenderse que sólo el propietario puede iniciar el juicio de desalojo; pero no es así, pues el juicio de desalojo pueden promoverlo otros que no sean propietarios pero que tengan el derecho de usar y gozar de la cosa locada. Por de pronto, si el inquilino subarrenda, se convierte en sublocador respecto del subinquilino y tiene contra éste, llegado el caso, la acción de desalojo, independientemente del propietario”<sup>56</sup>.

Lo que verdaderamente importa para poder tener el derecho o la potestad de iniciar un proceso de desalojo, tal y como lo menciona el autor previamente citado, es contar con el derecho de usar y gozar del bien materia del litigio. Un ejemplo claro es el subarrendamiento, en el que, el subarrendador tiene la facultad de interponer una demanda de desalojo en contra del subarrendatario en el caso de que se configure alguna de las causales señaladas en la ley por las que la pretensión encuentra respaldo, pese a no ser el propietario del bien. Esto se debe a que, si bien el derecho de usar y gozar un bien forma parte de las prerrogativas contenidas por el derecho de propiedad, responde de forma específica al derecho de posesión.

---

<sup>55</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther Hernán (en línea). La Posesión Precaria, en síntesis. Artículo alojado en la Página Web de Günther Hernán Gonzales Barrón. [http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/ultimos/precario\\_en\\_sintesis.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/ultimos/precario_en_sintesis.pdf) Pág. 10

<sup>56</sup> Citado por HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2008). Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión. Editorial Gaceta Jurídica. Lima Perú. Pág. 841

### **III.7. LA POSESIÓN**

Cuando se habla de posesión, ineludiblemente se hace referencia a un derecho que se encuentra ligado a las facultades que ostenta todo propietario, empero, este derecho puede llegar a ser ejercido por personas que no poseen dicha condición.

Según Elmer CAPCHA VERA:

“SAVIGNY señalaba que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad de otro. IHERING descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. En cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta”<sup>57</sup>.

De esta manera se configuran dos posiciones que guardan relación con la esencia del derecho de posesión y lo que este implica para llegar a concretarse y formar parte de las facultades con las que cuenta una determinada persona sobre un bien en concreto.

El animus, pese a ser un criterio sumamente subjetivo, adquiere cierta importancia a la hora de reconocer el derecho de posesión ante un reclamo. Asimismo, el corpus denota el vínculo que debe existir entre la persona que actúa como poseedor y el bien, pues solo así se puede tener certeza de la relación existente y por ende, la configuración del derecho que corresponde.

#### **III.7.1. ADQUISICIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN**

##### **A. ADQUISICIÓN ORIGINARIA DE LA POSESIÓN**

La adquisición originaria de la posesión no es más que la forma en la que éste puede llegar a obtenerse sin mediar algún tipo de cesión.

---

<sup>57</sup> CAPCHA VERA, Elmer (2011). Ob. Cit. Pág. 154.

Para CAPCHA VERA, la adquisición originaria de la posesión: “Es aquella que ocurre como consecuencia de un hecho propio y exclusivo del sujeto (poseedor), por lo que se conoce también como posesión unilateral. Surge sin la intervención de otro sujeto y da lugar a una nueva posesión”<sup>58</sup>.

La posesión originaria se caracteriza principalmente por la inexistencia de una persona que transmite el derecho; es decir, el adquirente llega a hacerse de este derecho sin mediar título alguno a través del cual se disponga su nueva condición.

Asimismo, el autor mencionado con anterioridad, asegura que: “en el caso de los bienes inmuebles, la adquisición originaria de la posesión se produce con la ocupación del bien”<sup>59</sup>.

Una persona adquiere originariamente un inmueble tras su ocupación, la cual no debe ser objeto de impedimentos, consolidando así su posición como poseedor e incluso, presumiblemente, como propietario.

## **B. ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE LA POSESIÓN**

A diferencia de la originaria, la adquisición derivativa incorpora la figura de un agente encargado de la transmisión.

Por ende, según CAPCHA VERA, la adquisición derivativa de la posesión:

“Es aquella que se obtiene por la transmisión de la posesión de un sujeto a otro, de allí que se llame también posesión bilateral. Requiere de un intermediario (poseedor) del que deriva la posesión por transmitirse y a la que se une la siguiente posesión; surge, por tanto, una sucesión o secuencia de posesiones. La posesión derivativa puede ser por acto inter vivos o mortis causa”<sup>60</sup>.

En ese sentido, es factible concebir a la adquisición derivativa de la posesión como la forma primigenia de la celebración de determinados contratos, en los cuales se ve inmerso tal derecho, como en los contratos de arrendamiento. Asimismo, la posesión derivativa también engloba lo referente a la transmisión de la herencia una vez muerto el causante.

---

<sup>58</sup> *Ibidem*. Pág. 156

<sup>59</sup> *Ídem*.

<sup>60</sup> *Ídem*.

### **III.7.2. EXTINCIÓN DE LA POSESIÓN**

Existen distintas formas a través de las cuales la posesión llega a extinguirse, todas ellas condicionadas al bien sobre el que se ejerce el derecho.

En referencia a este aspecto, el autor previamente citado señala claramente que:

“La posesión se extingue por:

- a) Tradición: Supone la figura de la adquisición derivada, esto es, la existencia de una posesión anterior a la que sigue otra posterior. La tradición supone una transmisión del bien mueble o inmueble, ya que intervienen dos sujetos: uno de ellos es el **TRADENS** y el otro es el **ACCIPIENS**.
- a) Abandono: Es el desprendimiento del bien en la intención de no ejercer en lo sucesivo ningún poder de hecho ni de derecho.
- b) Ejecución de una resolución judicial: Se presenta cuando se declara fundada una demanda de desalojo o de una acción reivindicatoria.
- c) Destrucción total o pérdida del bien”<sup>61</sup>

Resulta pues, de mayor interés lo referente a la extinción de la posesión a través de la ejecución de una determinada resolución judicial, la cual conlleva a la necesidad de ejecutar el lanzamiento impuesto por una sentencia expedida en materia de desalojo.

Dentro de un proceso de desalojo, lo que se pretende es que la persona que se encuentra ocupando el inmueble (ejerciendo el derecho de posesión) deje de hacerlo, pues restringe el derecho a quien en realidad cuenta con las facultades para ejercerlo.

### **III.8. LA POSESION MEDIATA Y POSESION INMEDIATA**

En ambos casos, la posesión es ejercida en función a la existencia de un título, con la salvedad de que uno tiene la facultad de conferirlo, mientras que el otro sólo de ejercerlo.

---

<sup>61</sup> *Ibidem*. Pág. 162

### III.8.1. CONCEPTO

El artículo 905 del Código Civil señala que: “Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

De esta forma la legislación peruana establece claramente dos clases de posesión, que en resumidas cuentas, responden o se relacionan debido a la existencia de un título, el cual puede adquirir diversas formas, dependiendo, claro está, de la relación jurídica contractual que vincule a las partes.

GONZÁLES BARRÓN afirma que: “...la posesión mediata es posesión, y no mera espiritualización, como a veces se sostiene. Por lo demás, debe recordarse que la posesión mediata, a lo largo de la historia, siempre ha sido reconocida como auténtica posesión...”<sup>62</sup>

Históricamente, la posesión mediata ha llegado a ser reconocida como una forma en la cual una persona tiene ciertas facultades y privilegios respecto a un determinado bien, pues se trata del titular de tales derechos.

Del otro lado, la posesión inmediata ha sido objeto de innumerables cuestionamientos respecto a si llega o no a cumplir con todas las características o requisitos que se necesitan para ser considerada posesión.

Martin WOLFF afirma que: “Por otro lado, el poder del poseedor inmediato es de carácter “derivado” (deriva del sujeto que le entrego el bien, aunque este no sea el titular del derecho) y “limitado”, en relación con el contenido del derecho superior”<sup>63</sup>

Los cuestionamientos anteriormente mencionados, de los cuales es víctima la posesión inmediata, responden fundamentalmente al carácter derivado que ostenta y a los límites en los cuales se ejerce por quien la ostenta, debido a la existencia del derecho que el poseedor mediato mantiene respecto al bien en cuestión.

---

<sup>62</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther (2016). Proceso de Desalojo (y Posesión Precaria). Jurista Editores. Lima Perú. Pág. 88

<sup>63</sup> Citado por GONZÁLES BARRÓN, Günther. Proceso de Desalojo (y Posesión Precaria) Ob. Cit. Pág. 88

De otro lado, el Derecho alemán contempla la existencia de un debate respecto a la idea de considerar tanto a la posesión mediata como inmediata posesiones distintas, diferentes entre sí.

Es así que, una forma práctica para explicar esta situación se halla en la figura del arrendamiento, tal y como lo sostiene GONZÁLES BARRÓN al señalar que:

“(...) se aprecia claramente la división de la posesión en funciones, es decir, el arrendador, pese a no ostentar la tenencia material del bien, sigue desempeñando un papel posesorio en cuanto no se desvincula del bien; por tanto, el poseedor mediato es un auténtico poseedor, pero dentro de un concreto ámbito”<sup>64</sup>.

En el arrendamiento quedan definidos los roles que asumen las partes inmersas en la relación contractual, ya que el arrendador viene a ser poseedor mediato mientras que el arrendatario el poseedor inmediato del bien arrendado. En ese sentido, el arrendador, pese a otorgar la posesión del bien al arrendatario, no pierde tal derecho, sino que lo confiere temporalmente, hasta su conclusión.

### **III.8.2. RECONOCIMIENTO LEGAL DE LA POSESION MEDIATA E INMEDIATA**

La legislación de la materia, no puede ser ajena al reconocimiento de ambas figuras, derivadas del derecho de posesión, ya que permite consolidar su validez.

El autor anteriormente mencionado afirma que:

“El reconocimiento legal de la posesión mediata tiene como fundamento la existencia de un estado posesorio superior, no de carácter espiritual o ficticio, sino fundado en la circunstancia que la posesión permite la actuación de diversas facultades o funciones, entre ellas, la de aprovechar los frutos o conservar la cosa por persona interpuesta, lo que también denota posesión...”<sup>65</sup>.

Evidentemente el derecho de posesión otorga a quien lo ostenta ciertos privilegios respecto a un determinado bien, ya que permite gozar del mismo dentro de los parámetros en los cuales se encuentra, con la debida observancia de quien se trata, es decir, si es un poseedor mediato o inmediato.

---

<sup>64</sup> *Ibidem* Pág. 91 – 92

<sup>65</sup> *Ibidem* Pág. 87 – 88



De esta forma, la finalidad principal de dicha clasificación y, lo más resaltante e importante de la misma es brindar la tutela posesoria necesaria a las partes sujetas a la relación jurídica, satisfaciendo así los intereses que puedan tener cada una de ellas en función al derecho que les corresponde.

Asimismo, tal y como lo asegura GONZÁLES BARRÓN, “la citada clasificación no es una creación del Código Civil alemán, sino una derivación de las bases jurídicas que ya existían en el Derecho Romano”<sup>66</sup>.

Es preciso aclarar que la terminología utilizada en esta clasificación es propia del Código Alemán; sin embargo, su antecedente más remoto se encuentra en Roma, lo que consecuentemente sustenta su diversificación y expansión en diversas legislaciones.

### **III.8.3. LAS REGLAS GENERALES DE LA POSESIÓN Y SU RELACIÓN CON LA POSESIÓN MEDIATA**

Existen ciertos parámetros que contienen el ejercicio del derecho de posesión, los cuales llegan a incidir en la naturaleza de la posesión mediata.

En ese sentido, GONZÁLES BARRÓN afirma que:

“El Código Civil Peruano dedica muchas reglas a la posesión, pero ninguna en forma específica a la posesión mediata, salvo la que define a la figura (art. 905 CC). La pregunta evidente es si tales normas generales comprenden tanto a la posesión mediata como a la inmediata”<sup>67</sup>.

Para poder llegar a corroborar y tener una certeza clara de la inclusión o no de la posesión mediata en lo establecido expresamente por el ordenamiento jurídico peruano en las diversas normas referentes a la posesión en general, es preciso equiparar la naturaleza de esta modalidad de posesión a las características propias de la figura posesoria.

De esta manera, el poseedor mediato e inmediato puede ejercer su derecho dentro del marco legal establecido de forma general por ley a la figura de la posesión, ya que ambos sujetos pueden ejercer los mecanismos de protección de la posesión legalmente vigentes. Asimismo, la relación existente entre ambas formas posesorias implica un respeto al derecho del poseedor inmediato de

---

<sup>66</sup> *Ibidem*. Pág. 93

<sup>67</sup> *Ibidem*. Pág. 94

parte del poseedor mediato, encontrándose éste último prohibido de ejercer cualquier mecanismo de despojo de forma arbitraria e injustificada del bien objeto de la relación existente.

#### **III.8.4. PROBLEMAS EXISTENTES CON LA CLASIFICACION DE POSESION MEDIATA E INMEDIATA**

Esta clasificación, si bien permite establecer la diferencia a través de la relación entre el poseedor y la existencia de un título, se le atribuye ciertos inconvenientes.

El autor previamente citado asegura lo siguiente:

“El Código Civil Alemán, seguido en parte por el peruano de 1936 y 1984, introduce la posesión mediata e inmediata, con lo cual el arrendatario termina protegido como un poseedor. El Código Italiano, por el contrario, mantiene la distinción romana entre posesión y detentación, basada en la intención de comportarse como titular de un derecho real...”<sup>68</sup>

La influencia de la legislación comparada en materia posesoria en definitiva influyo enormemente en nuestra legislación ya que permitió considerar dentro de la misma tanto la posesión mediata como la inmediata, salvo ciertas excepciones que tendían a marcar una distinción clara entre un poseedor y un detentador, basada en el desempeño de funciones que cada uno de éstos tenían respecto al bien.

Por tal motivo, a fin de garantizar la defensa del derecho posesorio en todas sus formas, es que la gran mayoría de sistemas jurídicos hace suyas ciertas figuras y clasificaciones.

Pese a esto, GONZÁLES BARRÓN considera que “la clasificación de posesión mediata e inmediata origina inconvenientes de orden teórico y práctico, que se fundan, básicamente, en la idea de superposición de posesiones; y esa es la razón por la cual muchos ordenamientos jurídicos nacionales la rechazan”<sup>69</sup>.

---

<sup>68</sup> *Ibidem*. Pág. 96

<sup>69</sup> *Ídem*.

Los problemas que trae consigo el reconocimiento de dos formas de posesión (mediata e inmediata) provocan que, en caso de conflicto de intereses entre ambas, exista una disyuntiva al querer saber cuál de éstas prima a diferencia de la otra; es decir, la posesión de que sujeto prevalece.

Como es de esperarse, la superposición posesoria en función a dicha clasificación dependerá de las circunstancias en las que se origine la relación entre el poseedor mediato e inmediato. En ese sentido, a modo de ejemplo, en el caso del despojo del derecho posesorio de cada uno de estos, éste no procede en virtud de la existencia de los interdictos como mecanismo de defensa del poseedor mediato y el derecho a la no desposesión arbitraria que goza el poseedor inmediato.

### **III.8.5. LA POSESIÓN, LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO DE BIENES**

Existe una clara relación entre el derecho de posesión, la propiedad y el registro correspondiente, pues, en conjunto, tienen como pretensión principal, garantizar el libre ejercicio de todos los derechos inherentes.

Héctor LAMA MORE afirma que:

“(…) la posesión permite el ejercicio de poder sobre los bienes; el ordenamiento jurídico brinda al propietario el derecho a poseer sus bienes y a aprovecharlos económicamente; la propiedad sin posesión es derecho vacío, sin contenido y sin sentido, salvo para la especulación económica”<sup>70</sup>.

Uno de los derechos que se encuentran contenidos dentro del derecho de propiedad guarda relación con la posesión (uso y goce de bienes) y, más allá de formar parte de éste, permite que se pueda ejercer libremente, pues faculta al propietario para que éste pueda disponer del bien conforme a sus intereses.

Es así que, se consolida un vínculo sumamente importante entre la posesión y la propiedad, pues ambas garantizan de forma conjunta la posibilidad de que el dueño de un bien ejerza todas las potestades que posee dada la naturaleza de su condición.

---

<sup>70</sup> LAMA MORE, Héctor (2015). La Posesión en la Propiedad y en el Registro. Artículo perteneciente al Libro Defensa de la Posesión. Editorial Instituto Pacífico. Lima Perú. Pág. 29

## **A. LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD**

El vínculo entre ambos derechos es evidente, al ser el primero de éstos parte del conglomerado de derechos que engloba el último.

LAMA MORE asegura que: “(...) la propiedad ha sido creada para asegurar la posesión; la posesión apareció primero, la propiedad surgió después”<sup>71</sup>.

Si bien la posesión permite la consolidación del derecho de propiedad al permitir el uso y goce de un determinado bien, de otro lado, la propiedad permite garantizar el reconocimiento legal de la posesión como un derecho, en especial en el marco constitucional, ya que el derecho de posesión encuentra sustento o amparo como derecho constitucional gracias a la regulación de la que goza el derecho de propiedad en la legislación de la materia referida.

Por otra parte, en la relación existente entre la propiedad y la posesión, resaltan ciertos problemas que, en ocasiones, se encuentran vinculados a la necesidad de tener una noción clara y saber si la persona o personas que se encuentran ejerciendo la posesión de un bien lo hacen por ser propietarios del mismo o las razones por las que se encuentran facultados para dicho ejercicio.

En ese sentido, el autor anteriormente citado considera que: “(...) en el debate sobre los derechos de propiedad sobre bienes, sería un contrasentido dejar de lado los derechos posesorios sobre estos o ignorar la realidad posesoria de los mismos, es decir, quienes y por qué razón se encuentran en posesión de ellos”<sup>72</sup>.

Evidentemente, toda persona que se encuentra en posesión de un bien, en el caso de que no sea el propietario, debe su condición posesoria a la existencia de un título, es decir, que se constituye en poseedor al encontrarse facultado debidamente por la persona a la que le correspondería ejercer tal derecho.

Asimismo, en el eventual caso de que no existiera forma de acreditar la posesión en virtud a un título que la respalde, presumiblemente se considera que la persona que ejerce la posesión de un bien deviene en propietario de éste, así no sea el caso. Sin embargo, si el propietario resulta ser una persona distinta, éste podrá solicitar el reconocimiento de su derecho, acreditándolo fehacientemente.

---

<sup>71</sup> *Ibidem*. Pág. 30

<sup>72</sup> *Ídem*.

De otro lado, GONZÁLES BARRÓN afirma que:

“El alto número de procesos judiciales sobre la posesión constituye la mejor prueba de la importancia social que tiene este tipo de conflictos en nuestro país. Por distintos problemas de orden socio-económico, la riqueza material del Perú no necesariamente está configurada por medio de títulos de propiedad reconocidos y formalmente registrados (...)”<sup>73</sup>.

Es así que, el derecho de posesión supone un arduo y continuo análisis en función a aspectos trasciende la esfera de lo meramente patrimonial para incidir de forma significativa en el aspecto social de toda una comunidad

Esta importancia de carácter social se hace evidente en razón al incremento de procesos en los cuales se acude al órgano jurisdiccional competente pretendiendo que se reconozca de forma expresa el derecho que se ostenta respecto a un determinado patrimonio en el que, sea cual sea la naturaleza de la condición, existen intereses de por medio.

El autor anteriormente citado asegura que:

“En el ámbito de los derechos reales, las normas y principios se construyen alrededor de la idea de propiedad o de la posesión. Esa es la base de la ordenación jurídica que regula la asignación, uso y circulación de los bienes que conforman la riqueza material. La propiedad es la atribución definitiva que el ordenamiento reconoce sobre los bienes con la finalidad de obtener su goce y disfrute; mientras tanto, la posesión es la atribución provisional o interina, que otorga protección para esa misma finalidad, pero hasta que un tercero exhiba un título mejor”<sup>74</sup>.

De esta manera queda en evidencia el papel protagónico desempeñado tanto por la propiedad como la posesión dentro de lo que involucran los derechos reales, pues naturalmente son fuente originaria de disposición de cualquier bien de índole patrimonial.

---

<sup>73</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther. Proceso de Desalojo (y Posesión Precaria). Ob. Cit. Pág. 203

<sup>74</sup> *Ibidem*. Pág. 210

Si bien la propiedad reviste en cierta forma una mayor consistencia al abarcar, en teoría, la totalidad de derechos que se pueden ejercer respecto a un determinado bien, la posesión no se aminora, pues sin ella la propiedad difícilmente consolidaría por sí sola la finalidad que persigue, la cual se encuentra claramente direccionada al uso y goce de bienes.

De nada sirve ser propietario de un bien y no poder hacer uso de éste o gozar de alguna u otra forma de los beneficios que implica tenerlo como parte de nuestro patrimonio personal, ya que solo se ostentaría un título que no conlleva al incremento económico. Es precisamente en este punto en que la posesión entra a tallar, a fin de permitir un ejercicio libre, idóneo, conforme a ley y; sea cual sea el caso, garantizar la constante evolución en materia económica no solo a nivel personal, sino a nivel de toda la sociedad.

## **B. LA POSESIÓN Y EL REGISTRO**

Tratándose de derechos reales, es decir, aquellos que se ejercen teniendo por objeto un determinado bien, es de suma necesidad que se vele por su protección y/o garantía, a fin de asegurar su circulación como elemento activo dentro de la economía.

En ese sentido, Luis DÍEZ-PICAZO<sup>75</sup> señala que en el ámbito de los derechos reales, existen dos formas de publicidad a través de las cuales se puede salvaguardar los derechos que se ejercen sobre los bienes, los cuales son:

- La presunción de titularidad real que surge producto de un estado aparente en el que una persona se encuentra en posesión de un determinado bien; y
- La debida inscripción en los Registros Públicos.

Haciendo énfasis en ésta última forma de publicidad, LAMA MORE considera que:

“(…) las reglas fijadas por el Derecho, con el objeto de dar seguridad a la titularidad sobre bienes, han encontrado un escenario propicio en el mecanismo denominado Registros Públicos”<sup>76</sup>.

---

<sup>75</sup> Citado por LAMA MORE. Ob. Cit. Pág. 30-31

<sup>76</sup> *Ibidem*. Pág. 31

Dicho esto, cabe precisar que, la razón por la cual se considera a los Registros Públicos una institución colaboradora de la seguridad jurídica en materia de derechos reales, guarda relación con el carácter público del cual se encuentra investida la información que se reserva en éste. De esta forma, existe la certeza sobre determinados aspectos relacionados a un bien inmueble, en los que resalta la titularidad.

Pese a esto, si bien se busca garantizar la veracidad de la información contenida en el Registro, existe una deficiente protección a quien ejerce la posesión de un bien pero no tiene el reconocimiento registral del mismo, es decir, su derecho no se encuentra debidamente publicitado.

En consecuencia, si bien existe la posibilidad de registrar la titularidad de bienes, la información registrada, en ocasiones, puede no ser del todo verídica, provocando ciertas incongruencias que guardan relación con la propiedad, la posesión y la garantía de la información publicitada en los Registros Públicos.

### **B.1. REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO**

Respecto a los bienes inmuebles, estos son inscritos en el denominado “Registro de la Propiedad Inmueble” de los Registros Públicos, el cual contiene toda la información relacionada a ese tipo de bienes.

Es precisamente, en relación a la publicidad que debe caracterizar la información contenida en el Registro de Propiedad, que en materia de bienes inmuebles Antonio MANZANO SOLANO asegura que:

“Cuando ese sistema de divulgación se instrumenta a través de un órgano especializado, creado y organizado por el Estado para tal fin, estamos frente a la publicidad jurídica registral. El órgano que la hace posible es el registro inmobiliario, cuando del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles se trate y, tratándose de otros derechos y situaciones protegidas, lo son los demás tipos de Registros jurídicos”<sup>77</sup>.

---

<sup>77</sup> Citado por LAMA MORE. Ob. Cit. Pág. 47

Dicho esto, se evidencia que la publicidad en materia registral se consolida de forma eficiente gracias a la existencia de los Registros Públicos, como órgano representante del Estado y, en específico, del Registro de Propiedad Inmueble, como herramienta registral de dicho órgano, tratándose de bienes de dicha clase.

Consecuentemente, en el Registro referido, se encuentra toda la información referida a los derechos existentes, quienes esta facultados para su ejercicio y en líneas generales, todos los pormenores de mucha o poca relevancia respecto al bien inmueble, a fin de salvaguardar la disposición de este en materia comercial, económica y jurídica.

Por otro lado, haciendo énfasis a la evolución de la importancia registral a lo largo del tiempo, LAMA MORE afirma que:

“En la antigüedad la ausencia de un registro en la que se deje constancia de la transmisión o tráfico de los derechos reales, hacía incierto el derecho que se adquiría; pues si bien el acto de adquisición del derecho del transferente pudo ser de conocimiento – por haber sido un acto solemne y público – del adquirente, no obstante, nada asegura que en el ínterin tal derecho hubiere sido transmitido a otro”<sup>78</sup>.

De esta forma se acredita una razón más por la que la existencia de un registro en el que conste todo lo acontecido respecto a un bien inmueble tiene sentido, pues se garantiza y salvaguarda el derecho de terceros, ya que la transmisión de derechos respecto a un bien supone el debido conocimiento de las partes inmersas en la misma, más no de quienes son ajenos a ella.

De igual forma, el autor precitado asegura que:

“La posesión, per se, que se ejerce aun sin que existe derecho alguno que la justifique, permite al poseedor hacer valer el derecho subjetivo que le confiere el ordenamiento jurídico, esto es, la defensa del statu quo posesorio, que supone el derecho a no ser privado de la posesión de modo unilateral por cualquier particular”<sup>79</sup>.

---

<sup>78</sup> Ídem.

<sup>79</sup> Ibídem. Pág. 49



Sin embargo, existe una forma a través de la cual se puede privar de la posesión de un bien a una persona, el mandato judicial.

A través de un proceso que tenga por finalidad la recuperación del derecho de posesión de un bien inmueble, como lo es el desalojo y, consecuentemente, la emisión de una sentencia que conceda la pretensión demandada en razón a la condición acreditada por el demandante, permiten que el poseedor del bien inmueble materia de litis tenga que desocupar el mismo, quedando la defensa posesoria limitada en razón de la presencia de un derecho superior y del titular del mismo.

Por otro lado, según LAMA MORE:

“Debe formar parte de la santa y debida diligencia del adquirente de un inmueble la verificación de la posesión del bien; si bien no debe considerarse la posesión como un elemento que determina la adquisición de la propiedad, sin embargo, la inexactitud del registro puede comprobarse con la comprobación del estatus posesorio del bien”<sup>80</sup>.

Dicho esto, lo que se pretende resaltar es que cuando se pretende adquirir un determinado inmueble, es común no darle importancia a quien ejerce la posesión del bien, pues la atención se centra en la propiedad (titularidad), es decir, de la persona o personas que ejercen el dominio.

Pese a esto, lo que no se toma en cuenta, como ya se precisó, es que la posesión puede ser ejercida por otra persona o, el mismo titular puede haber hecho uso de su derecho y haber transmitido el inmueble a otra persona y, por ende, los derechos posesorios que recaen sobre el bien en cuestión.

Sin embargo, pese a que se llegue a cumplir con dicha observación, la incertidumbre respecto a la actualización de la información contenida en el Registro respecto a la posesión del bien inmueble denotan que se trata de un aspecto a regular, pues no se tienen las garantías necesarias para asegurar los intereses del adquirente.

---

<sup>80</sup> *Ibidem*. Pág. 58

### **III.8.6. CAUSALES PARA PROMOVER EL DESALOJO**

Un proceso de desalojo no puede ser promovido de forma arbitraria, transgrediendo el derecho adquirido por una persona.

Es así que, Alberto HINOSTROZA MINGUEZ precisa las causales que usualmente suelen dar inicio a la interposición de una demanda de desalojo:

- “- La falta de pago de la retribución o renta acordada por las partes (...)
- El vencimiento del plazo (convencional o legal) del contrato respectivo (por el que se otorgó el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo).
- La ocupación precaria del bien...”<sup>81</sup>

El artículo 5 de la Ley N° 30201, a través del cual se modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil contempla que, respecto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, las causales admisibles son la resolución del contrato (incumplimiento de pago) y conclusión del mismo (vencimiento del plazo).

#### **A. DESALOJO POR FALTA DE PAGO DE RENTA**

Dada la onerosidad de los contratos de arrendamiento, un aspecto trascendental y característico dentro del mismo guarda relación directa con el pago de una renta.

Dicho esto, CAPCHA VERA precisa lo siguiente:

“En el lenguaje común, el término pago se identifica con la entrega de una determinada suma de dinero. Sin embargo, para el Derecho, dicha identificación resulta, cuanto menos parcial. Es cierto que pagar significa entregar una suma de dinero, pero también significa llevar a cabo la prestación debida, con independencia de que la conducta exigible al deudor consista en un determinado hacer o no hacer. Por consiguiente, en términos jurídicos, pago y cumplimiento son sinónimos”<sup>82</sup>.

En ese sentido, cuando se hace referencia al pago de una determinada renta, en materia jurídica, implica el cumplimiento de una obligación.

---

<sup>81</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Ob. Cit. Pág. 834 – 835

<sup>82</sup> CAPCHA VERA, Elmer. Ob. Cit. Pág. 62

Dentro de los contratos de arrendamiento el pago o cumplimiento de la renta pactada implica que se tomen en cuenta ciertos aspectos que se han debido señalar expresamente a fin de evitar controversias o futuras discusiones vinculadas a la disconformidad de las partes en cuanto a la prestación debida.

## **A.1. OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR EL PRECIO FIJADO**

### **A.1.1. SUJETOS DEL CUMPLIMIENTO**

El cumplimiento de la obligación implica necesariamente la intervención de las partes que llegaron a celebrar el contrato.

En consecuencia, el autor previamente citado considera que:

“Los protagonistas naturales del cumplimiento son el deudor y el acreedor: el primero está obligado a materializar la prestación debida; el segundo puede exigir el cumplimiento de la misma, y además no puede poner reparos injustificados ni retrasar la realización de la prestación debida”<sup>83</sup>.

En el caso del arrendamiento, los sujetos que intervienen son el arrendador y el arrendatario y, respecto al pago de la renta, el primero de éstos asume la condición de acreedor y el último se constituye como deudor.

Es preciso señalar que, un aspecto trascendental que forma parte de las obligaciones de todo arrendatario es el hecho de cumplir a cabalidad con el pago de la merced conductiva, pues es la contraprestación que corresponde por el arriendo de un bien lo que permitirá la vigencia y prevalencia de la relación jurídica contractual entablada.

### **A.1.2. REQUISITOS DEL PAGO**

El pago a realizar como parte de la obligación asumida por el deudor de la relación contractual debe cumplir con determinadas condiciones.

En virtud de ello, CAPCHA VERA<sup>84</sup> resalta y hace énfasis en tres requisitos que deben caracterizar todo pago o cumplimiento, pues solo así se podrá realizar de forma efectiva y acorde con las exigencias previamente consensuadas entre las partes.

---

<sup>83</sup> *Ibidem*. Pág. 63

<sup>84</sup> *Ibidem*. Pág. 63 - 64

De esta manera, los requisitos a mencionar son:

**- Identidad de la prestación**

El deudor tiene la obligación de dar en pago la prestación convenida con anterioridad; es decir, si se pactó previamente que el pago sea en efectivo, en especies o de alguna u otra forma, ésta debe prevalecer. El acreedor tiene el derecho de exigir la forma que en su momento se estimó conveniente.

**- Integridad de la prestación**

Todo pago debe de realizarse de forma completa, sin mediar fraccionamiento alguno, ya que de esa forma se garantiza el cobro íntegro de lo que le corresponde al acreedor y se salvaguarda los intereses del mismo ante una posible afectación en el caso de que medie una conducta repetitiva respecto al pago efectivo de la prestación en su totalidad. En un contrato de arrendamiento, la merced conductiva debe cancelarse en su totalidad, pues dicha obligación se desprende directamente de lo estipulado, adquiriendo un carácter evidentemente imperativo.

**- Oportunidad del cumplimiento**

El establecimiento de una fecha para el cumplimiento de la prestación u obligación contraída es vital pues establece un aspecto determinante a la hora de considerar el cumplimiento o no de su realización.

Llegar a determinar una fecha puede hacerse de manera expresa o también puede desprenderse de la naturaleza de la obligación; sin embargo, a manera de crear un ambiente en el que prime la seguridad jurídica, conviene señalarlo en forma expresa en el documento correspondiente.

Dentro de los contratos de arrendamiento, como en cualquier otro de carácter oneroso, adquieren una importancia vital porque los problemas o controversias respecto al incumplimiento del pago de rentas nacen precisamente por la inobservancia y falta de profundidad en uno de estos aspectos dentro del contrato.

Sin embargo, si bien tanto el lugar como el tiempo en el que se efectuará el pago de esta cifra monetaria serán fijados por las partes dentro del contrato, el artículo 1681 inciso 2 del Código Civil establece el caso en que no se haya previsto contractualmente, de la siguiente manera: “El arrendatario está obligado: 2. A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio”.

De esta forma se incorpora la posibilidad de que el arrendatario, pese a no existir una cláusula dentro del contrato que fije la oportunidad en la que debe cumplir con el pago de la renta, no se desentienda de la obligación que le corresponde asumir; empero, esto no exime la necesidad que se tiene, a fin de garantizar cabalmente el pago de la merced conductiva, de que conste expresamente en el contrato.

## **A.2. RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO**

Esta es otra de las causales por las cuales se justifica la interposición de una demanda de desalojo, vinculada al incumplimiento del monto acordado como pago de parte del arrendatario.

POLANCO GUTIERREZ sostiene que: “La resolución es el supuesto de ineficacia funcional por hecho posterior a la celebración del negocio jurídico y tiene como consecuencia el terminar una relación contractual”<sup>85</sup>.

Un contrato, debido a la naturaleza jurídica que posee, puede llegar a ser resuelto en el caso de que se configure alguna de las causales señaladas en la ley, destacando que dicha causal debe sobrevenir a la fecha en la que las partes celebraron el contrato.

Con lo que respecta a los contratos de arrendamiento en específico, PALACIOS GARCÍA afirma que “el no pago de la renta de dos meses y quince días, o de un mes y quince días (cuando se pacta por periodos mayores), por parte del arrendatario, habilita al arrendador a pedir la resolución del contrato y exigir el desalojo”<sup>86</sup>.

---

<sup>85</sup> POLANCO GUTIERREZ, Carlos. Ob. Cit. Pág. 173-174

<sup>86</sup> PALACIOS GARCÍA, Luis. Ob. Cit. Pág. 49

El incumplimiento de pago de la merced conductiva es una de las causales más habituales por las que se producen las resoluciones de los contratos de arrendamiento, y no es para menos, ya que queda claramente manifestado el perjuicio que se le produce al arrendador en una doble dimensión: económica, al dejar de percibir ingresos por el derecho del uso de un bien de su propiedad; y patrimonial, ya que en los dos meses y medio necesarios para que se configure la causal de incumplimiento de pago de renta de parte del arrendatario, el arrendador no puede hacer uso del bien arrendado.

## **B. DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO**

### **B.1. LOS PLAZOS DENTRO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Un elemento que adquiere suma importancia en este apartado es la temporalidad de los contratos de arrendamiento, y, por tal motivo, ARIAS SCHREIBER asegura que “la cesión del bien debe ser temporal, ya que una separación perpetua del dominio y del goce le quitaría la propiedad”<sup>87</sup>.

Asimismo, el artículo 1688 del Código Civil establece el periodo máximo de un contrato de arrendamiento, señalando lo siguiente: “el plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años...”.

Es importante mencionar que en nuestra legislación también se contempla la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento indeterminado, que se caracterizan fundamentalmente por no fijar un plazo, lo que refuerza la libertad contractual existente pero también reviste de cierta incertidumbre e inseguridad si no se contempla alguna referencia cronológica para dar fin a la relación jurídica establecida.

### **B.2. CONCLUSION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La figura de la conclusión entra a tallar precisamente en virtud de la finalización del plazo pactado por las partes.

Siendo así, la Casación Nro. 4098-06-Puno estableció que:

“... En el arrendamiento de duración determinada, la conclusión del contrato es resultado del vencimiento del plazo establecido, esto es, el mismo se produce ipso facto por el sólo transcurso del tiempo, por así estipularlo el artículo mil seiscientos noventa y nueve del Código Civil, sin

---

<sup>87</sup>Citado por PALACIOS GARCIA, Luis. Ob. Cit. Pág. 33

que sea necesario que se curse aviso previo para darlo por concluido. Ello se explica en virtud a los principios de obligatoriedad de los contratos y buena fe en su celebración y, en tal sentido, lo pactado en ellos responde a la voluntad común de las partes, por lo que aquellas se encuentran obligadas a cumplirlos...”<sup>88</sup>

De la Casación mencionada quedan claros ciertos puntos que en definitiva son trascendentes para la determinación de la conclusión de un contrato de arrendamiento. En primer lugar, resulta importante que para que el contrato concluya, las partes deberán de señalar expresamente dentro del mismo, el tiempo de duración que estimen y crean conveniente, evitando así, el arrendador, la necesidad de comunicarle al arrendatario que el contrato que celebraron ha concluido.

Pese a ello, en el caso de que el arrendador pretenda desistir totalmente de continuación o renovación del contrato, necesariamente deberá de comunicárselo a su arrendatario, a fin de que actos posteriores a dicha comunicación puedan llegar a tener lugar.

Las partes dentro de un contrato de arrendamiento, y de cualquier otro, deben de ceñirse a lo pactado, y cumplir con las obligaciones y preceptos que de éste se desprenden. El arrendatario, en tal sentido, debe entender que el contrato del cual es parte concluyó al momento en el que finalizó el plazo de su vigencia.

## **C. DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

### **C.1. CONCEPTO DE PRECARIO**

La noción que se tiene de precariedad es vital para entender una de las causales por las cuales se promueve el desalojo, la misma que se encuentra relacionada a la posesión y al título bajo el cual se sustenta su transmisión.

El artículo 911 del Código Civil señala que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

---

<sup>88</sup>Citado por POLANCO GUTIERREZ, Carlos. Ob. Cit. 176

Asimismo, GONZALES LINARES afirma que: "... habrá precariedad en la posesión que se ejerce cuando el poseedor no ostenta título que sustente su derecho a la posesión – ius possidendi – o cuando el que tenía ha fenecido"<sup>89</sup>.

Nuestra legislación y parte de la doctrina nacional, en esta ocasión, hace referencia a dos supuestos:

- Cuando la persona que posee el bien en ningún momento contó con un título que respalde y evidencie su condición; y
- Cuando el poseedor contaba con título, pero este último, ha fenecido.

Por otro lado, Víctor Roberto OBANDO BLANCO señala que: "La precariedad debe entenderse como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante"<sup>90</sup>.

Cuando se habla de precariedad claramente se hace alusión a la falta de algún elemento que permita acreditar una posesión que no constituya una ilegitimidad evidente. Siendo así, la persona que ocupa el bien debe justificar su condición de poseedor y, la única forma de hacerlo es a través de un justo título.

## **C.2. LA PRECARIEDAD EN EL ARRENDAMIENTO**

### **C.2.1. PRECARIEDAD DEL ARRENDATARIO**

Un arrendatario puede llegar a convertirse en un ocupante precario ya que el contrato de arrendamiento asume el rol del título bajo el cual se condiciona la posesión ejercida sobre el bien arrendado.

En ese sentido, Aníbal TORRES VASQUEZ afirma que:

"El arrendatario será ocupante precario si el contrato de arrendamiento, sea de duración determinada o indeterminada, fenece por invalidez, resolución, rescisión u otra causal. La excepción a esta regla está dada por el contrato de duración determinada cuando el arrendatario al vencimiento del plazo acordado por las partes continua en el uso del bien,

---

<sup>89</sup> Citado por QUESNAY CASUSOL, Johan M. (en línea). El Cuarto Pleno Casatorio Civil y la Indiferencia hacia el Derecho de Contratos. Análisis Jurisprudencial alojado en la Revista Virtual de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo de Chiclayo. Pág. 06. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-II/paper10.pdf>

<sup>90</sup> OBANDO BLANCO, Víctor Roberto (2003). Temas del Proceso Civil. Editorial Jurista Editores. Lima Perú. Pág. 21



caso en el cual el contrato vencido continúa en sus mismas estipulaciones, por lo que dicho arrendatario no es precario”<sup>91</sup>.

Resulta interesante lo expresado por Torres Vásquez, ya que, de esta manera, queda en evidencia una problemática que existe respecto a considerar o catalogar al arrendatario como un ocupante precario.

El arrendatario puede adquirir la condición de precario, salvo en el caso de que la relación contractual existente entre arrendador y arrendatario se caracterice por tener estipulada una fecha de conclusión; es decir, que se trate un contrato de arrendamiento de duración determinada por las partes.

De esta manera, el arrendatario no deviene en precario pues una vez que el contrato haya vencido y no medie reclamo alguno de parte del arrendador respecto al cumplimiento de lo pactado, el mismo continúa tal y como se estableció en un principio.

Consecuentemente, OBANDO BLANCO afirma que:

“Si el demandado viene ocupando el predio sub litis en su condición de arrendatario, calidad otorgada mediante contrato de arrendamiento por quien a la fecha de celebración del mismo tenía la condición de propietario, por tanto no puede ser considerado como ocupante precario, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario”<sup>92</sup>.

Queda claro que el arrendador no puede optar por entablar una demanda de desalojo por ocupante precario en contra de su arrendatario ya que no se configuran los requisitos necesarios para que se perfeccione dicha condición.

### **C.2.2. EL ARRENDADOR Y SUS INTENCIONES DE RECUPERAR EL BIEN**

La pretensión principal de todo arrendador, al mediar cualquier causal bajo la cual se justifica su interés por ya no tener la intención de continuar con el contrato suscrito con su arrendatario, está vinculada directamente al bien objeto del contrato de arrendamiento y la recuperación del derecho de posesión que se ejerce sobre éste.

---

<sup>91</sup> TORRES VASQUEZ, Aníbal (en línea) Posesión Precaria. Artículo alojado en el Blog de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/03/posesion-precaria-anibal-torres-vasques/>

<sup>92</sup> OBANDO BLANCO, Víctor Roberto. Ob. Cit. Pág. 24

Es así que, el Código Civil en su artículo 1681 inciso 10 afirma que: “El arrendatario está obligado: A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario”.

Nuestra legislación es clara al señalar que el arrendatario debe devolver el bien objeto del contrato de arrendamiento celebrado cuando concluya el tiempo pactado para la duración del mismo, haciendo énfasis en que, al momento de devolverse, el arrendador debe verificar las condiciones en las cuales se encuentra, pues también constituye una obligación de parte del arrendatario que durante el tiempo que se encontró usándolo lo haya conservado, y el desgaste que se evidencie responda únicamente a razones habitualmente previstas por su utilización.

Por otro lado, teniendo claro de que el arrendatario no se convierte en ocupante precario una vez fenecido el contrato de arrendamiento de duración determinada, la interrogante que surge es saber cuáles son las acciones que debe tomar el arrendador para que pueda recuperar el bien arrendado.

En mérito a ello, TORRES VASQUEZ afirma lo siguiente: “La vía adecuada que tiene el arrendador para demandar la desocupación del bien arrendado cuando el arrendatario continúa en el uso del bien después de vencido el contrato, es la de desalojo por vencimiento de contrato, la que puede interponerla en cualquier momento”<sup>93</sup>.

De esta manera, se subraya el vencimiento de contrato como la causal más idónea para la interposición de una demanda de desalojo al mediar la negativa de desocupación del inmueble de parte del arrendatario.

En contraste con lo señalado, Eugenio María RAMÍREZ CRUZ afirma que: “mediante el proceso de desalojo, el arrendador busca que se le restituya la posesión del inmueble”<sup>94</sup>; mientras que PALACIOS GARCÍA señala que: “El motivo que dio lugar a la creación de este proceso fue el de brindar al propietario de un inmueble una herramienta eficaz para recuperarlo de inmediato de quien,

---

<sup>93</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Ob. Cit.

<sup>94</sup> RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. (2008). Manual Práctico: Proceso Civil y Comercial (Tomo II). Editorial IDEMSA. Lima Perú. Pág. 61

sin derecho, lo retuviese. Fue de esta manera entonces que el desalojo se estructuró como un proceso sumario”<sup>95</sup>

De esta forma, el arrendador no se encuentra desprotegido y/o vulnerado en sus derechos respecto al bien arrendado por la no contemplación del arrendatario como ocupante precario una vez vencido el contrato, sino que le otorga la alternativa de poder recurrir al órgano jurisdiccional a fin de que el arrendatario abandone el bien materia de controversia.

Por otra parte, otro aspecto a destacar se desprende de la Casación Nro. 4098-06-Puno, la misma que expresa lo siguiente:

“...Dentro del régimen de duración del arrendamiento no existe norma expresa que disponga que un contrato de arrendamiento de duración determinada – que concluye ipso facto por el solo transcurso del tiempo – pueda convertirse en uno de duración indeterminada por el solo hecho que el arrendatario se niegue a la entrega o devolución del bien una vez cumplido el término acordado y que, por tal circunstancia, ya no baste remitir una comunicación al arrendatario para que devuelva el bien, sino que además deba darse por concluido el mismo expresamente, mediante comunicación judicial y extrajudicial. Por el contrario, el artículo mil setecientos del Código Civil estipula con claridad que si el arrendatario permanece en uso del bien se debe entender que el contrato continúa bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, lo cual puede pedir en cualquier momento; como puede advertirse, no es la voluntad común de las partes lo que da lugar a que las estipulaciones del contrato de arrendamiento continúen vigentes (ya que la voluntad común consistía en que se ocupe el bien solo por un determinado periodo de tiempo previsto y acordado expresamente), sino que es la voluntad de la ley la que dispone que la relación obligacional se prolongue más allá de lo pactado, estableciéndose como única condición para que opere la restitución del bien por parte del arrendatario, el requerimiento expreso que debe hacer su arrendador solicitándole la devolución del inmueble arrendado...”<sup>96</sup>

Los problemas que se llegan a presentar al momento de la conclusión del contrato surgen cuando el arrendatario se niega a devolver el bien. Por ende, resulta apropiado diferenciar la conclusión del contrato de la devolución del inmueble, pues si a simple vista parecen ser hechos que se relacionan sucesivamente, la ley le otorga a cada uno un sentido distinto.

---

<sup>95</sup> PALACIOS GARCÍA, Luis. Ob. Cit. Pág. 225

<sup>96</sup> POLANCO GUTIERREZ Carlos. (2014). Ob. Cit. Pág. 179-180

En el caso de que concluya el tiempo de duración del contrato que fijaron las partes y el arrendatario continúa con la posesión del mismo, el contrato continuará vigente y se extenderá hasta el momento en el que el arrendador solicite formalmente que se le devuelva el bien.

Con esto queda en evidencia que, si se trata de un contrato de arrendamiento a plazo determinado, en el que el arrendador y el arrendatario saben el momento en el que concluirá el contrato porque así lo establecieron en una de las cláusulas y, el primero de éstos no le solicita a este último que se le devuelva el bien arrendado, sea judicial o extrajudicialmente (conforme lo crea conveniente), se entenderá que el contrato continúa vigente bajo las mismas estipulaciones celebradas, sólo que con la diferencia de que ahora se trata de un contrato de arrendamiento a plazo indeterminado.

En mérito a esto, todo parece indicar que la responsabilidad de poner fin al contrato de arrendamiento y a todas las estipulaciones que de éste se desprendan, le corresponde al arrendador, ya que si cumple con el requerimiento formal de devolución del bien, la ley amparará su intención de iniciar un proceso judicial en el caso de que el arrendatario pese a encontrarse debidamente notificado con dicha solicitud se niega a devolver el bien.

### **III.9. EL LANZAMIENTO: DESPOSESIÓN O DESOCUPACIÓN**

En primer lugar, resulta trascendente señalar que el lanzamiento, como pretensión principal en un proceso de desalojo, involucra ciertos derechos, que de por sí se relacionan o vinculan con todos aquellos que tienen como objeto de controversia un bien inmueble.

Precisamente respecto a estos derechos es que Miguel Ángel RUIZ ALBERT señala que: “Los derechos relativos a la vivienda, para ser efectivamente protegidos (...), exigen que los propios tribunales asuman la función de ponderar los derechos en presencia y articular medidas proporcionadas instando y dirigiendo la cooperación de las Administraciones públicas”<sup>97</sup>.

---

<sup>97</sup> RUIZ ALBERT Miguel Ángel (en línea) El lanzamiento de vivienda como proceso de ejecución con todas las garantías. Memoria para optar al grado de Doctor de la Universidad de Huelva, España. Tesis alojada en el Repositorio Institucional de la Universidad de Huelva. <http://rabida.uhu.es/dspace/handle/10272/6594>. Pág. 21

En tal sentido, es necesario que el órgano jurisdiccional no restrinja sus funciones a la sola emisión de una sentencia, dejando de lado la efectivización de la misma, sino que debe de idear ciertas herramientas que permitan que la parte vencida llegue a cumplir con el mandato impuesto, contribuyendo así con la correcta impartición de justicia y, permitiendo que la persona que por derecho le corresponde ejercer la posesión de un inmueble, pueda disponer de éste en el menor tiempo posible.

### **III.9.1. DEFINICION DE LANZAMIENTO**

Para poder definir adecuadamente el lanzamiento, como el acto procesal que forma parte de todo proceso de desalojo, es necesario tomar en cuenta el rol que desempeña como medida extraordinaria para efectivizar el cumplimiento de sentencias.

Por ello, COUTURE define lanzamiento como la: “acción de expeler de un inmueble a la persona que lo ocupa, normalmente, por orden judicial, para entregarlo a quien tiene derecho a él”<sup>98</sup>.

Esta definición supone la concurrencia de ciertos elementos (subjetivo y objetivo) que de por sí caracterizan al lanzamiento, pues se hace referencia a dos sujetos, de los cuales uno de ellos, por derecho, le corresponde ejercer la posesión del bien inmueble, mientras que el otro se ve obligado, tras la conclusión de un proceso judicial respectivo, a realizar la entrega efectiva del mismo.

Sin embargo, RUIZ ALBERT, en contraposición a lo señalado anteriormente por Couture, precisa que:

“(...) en el ámbito procesal, el lanzamiento también ha expresado, de modo más amplio, cualquier actividad judicial destinada a la privación de la posesión inmediata de bienes inmuebles a través del proceso, aun cuando la posesión no responda a la modalidad descrita (la presencia física de un ocupante en el interior del inmueble) y cuando, por consiguiente, la salida no sea ya la forma principal de perder la posesión el deudor ejecutado y satisfacer simultáneamente al acreedor ejecutante”<sup>99</sup>.

---

<sup>98</sup> Citado por RUIZ ALBERT, Miguel Ángel. Ob. Cit. Pág. 345

<sup>99</sup> *Ibidem*. Pág. 346

En efecto, el hecho de que llegue a verse satisfecha la pretensión de quien tiene como objetivo principal recuperar la posesión de un inmueble no necesariamente implica que la desocupación del mismo permitirá que esto se concrete, esto debido a la existencia de diversas formas en las que se ejerce el derecho de posesión sin necesidad de ocupar un inmueble.

Lo señalado en las últimas líneas del párrafo anterior permite arribar a la conclusión de que en tales casos, es decir, en los que no se vea involucrada la ocupación, la salida de una persona de un inmueble resulta una herramienta poco eficaz para recuperar el derecho de posesión.

En consecuencia, se requiere contar con una definición que englobe los aspectos y elementos que caracterizan al lanzamiento, así como la inclusión de todos los supuestos que puedan llegar a tener lugar en el caso de no mediar ocupación del inmueble.

Es así que el DRAE señala como acepción jurídica que el lanzamiento es el: “despojo de una posesión o tenencia por fuerza judicial”<sup>100</sup>.

Esta definición, pese a su corta redacción, incluye todos los presupuestos señalados para llegar a convertirse en una muy completa, en el sentido de que, ataca de raíz el problema de atribuir como pretensión principal del lanzamiento la desocupación del inmueble, cuando en realidad se trata de la desposesión del mismo.

De otro lado, al hacer referencia al despojo, implica la existencia de una persona que pretenda ejercer dicha acción y, en contraposición a ésta, otra que sea víctima de dicha acción, todo esto dentro del marco jurisdiccional, pues se hace mención a la existencia de un mandato u orden judicial.

### **III.9.2. DEFINICIÓN DEL LANZAMIENTO EN RELACIÓN AL PROCESO DE DESALOJO**

Teniendo claro la definición de lanzamiento de modo general, es decir, sin limitarlo a su concepción básica y claramente vinculada a la desocupación de un inmueble, es menester hacer mención exclusiva del lanzamiento como parte de un proceso de desalojo.

---

<sup>100</sup> Ídem.

En ese sentido, RUIZ ALBERT asevera lo siguiente:

“En ocasiones, el uso o aprovechamiento del inmueble consiste en una ocupación, es decir, en una presencia física, casi constante, en su interior. Es lo que ocurre en el caso de inmuebles destinados a vivienda habitual. Ocurre algo parecido en relación con ciertos inmuebles destinados a empresa o negocio cuya explotación cotidiana los hace productivos (una tienda, una fábrica). En estos casos, el lanzamiento cobra su sentido etimológico: es un echar o hacer salir al ocupante (y a sus familiares o empleados)”<sup>101</sup>.

Este es un aspecto a destacar, ya que, no en todos los casos el lanzamiento va más allá de su concepción tradicional y primigenia, pues tal y como lo señala Ruiz Albert, hay excepciones en las que el lanzamiento se restringe a la desocupación del inmueble. En tales supuestos, existen ciertas características que permiten concebir al lanzamiento como una herramienta o medida útil para que la persona que se encuentra ocupando el inmueble objeto de controversia, deje de hacerlo, al afectar dicha ocupación el libre ejercicio de la posesión de quien, por reconocimiento judicial, al amparo de un derecho debidamente comprobado, le corresponde ejercer.

Dicho esto, el autor anteriormente citado hace referencia a que la noción de lanzamiento que se limita y tiene como objetivo principal para la recuperación de la posesión la desocupación del inmueble radica en la existencia de:

“(…) diversas actividades de ejecución orientadas a la desposesión coactiva y desarrolladas siempre en el contexto temporal preciso correspondiente a un día y una hora señaladas por el tribunal (la diligencia de lanzamiento). Una de dichas actividades es el acto de desalojo o expulsión de la persona o personas que con su presencia (física y permanente) en el inmueble manifiestan el poder del deudor sobre el mismo (...)”<sup>102</sup>.

---

<sup>101</sup> *Ibidem*. Pág. 347

<sup>102</sup> *Ibidem*. Pág. 348

En materia de desalojo, se tiene claro que, necesariamente se ve inmerso el ejercicio de la posesión de un inmueble a través de su ocupación. De esta manera, el lanzamiento respecto al proceso de desalojo tiene como fin la desocupación, ya que además de ser la única forma de recuperación posesoria, se suma el hecho de que de la sentencia que se llegue a expedir una vez concluido el proceso judicial respectivo, se desprende que el órgano jurisdiccional dispone la realización de una diligencia de lanzamiento, la misma que tendrá lugar en función a un determinado procedimiento.

Es precisamente respecto al procedimiento a través del cual se lleva a cabo el lanzamiento que RUIZ ALBERT afirma que:

“(…) tal desalojo consistiría en el desplazamiento locativo forzoso de tales ocupantes mediante la privación de su libertad ambulatoria a través del empleo primero de la vis compulsiva (requerimiento con apercibimiento de desalojo forzoso efectuado por el tribunal en un primer momento— intimación de lanzamiento— y por la Comisión judicial, con carácter inmediato al ejercicio de la coerción directa —orden de abandono durante la diligencia de lanzamiento—) y de la vis ablativa (uso de la fuerza física) una vez fracasada la anterior”<sup>103</sup>.

De esta manera, cuando el órgano jurisdiccional declara fundada una demanda de desalojo, en la sentencia requerirá al demandado desocupar el inmueble objeto de la controversia, haciendo mención a que de no obrar confirma se le ordena se dará inicio al desalojo forzoso el cual se caracteriza por la coerción y, en esencia, el uso de la fuerza a fin de garantizar la ejecución inmediata, es decir, la configuración del acto de desposesión.

---

<sup>103</sup> Ídem.



### III.9.3. LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO

Como acto procesal, el lanzamiento constituye una diligencia que se realiza bajo ciertos parámetros.

Al respecto, el autor citado con anterioridad señala que:

“Las medidas de coerción posteriores al fracaso del requerimiento de desalojo (coerción indirecta de carácter psicológico), tienen como eje central o vertebrador la que hemos denominado «fase de desarrollo de la diligencia de lanzamiento» (para algunos, la única actividad procesal que merece tal nombre), es decir, la actividad procesal señalada temporalmente por el día y la hora fijados por el tribunal y espacialmente por el propio inmueble objeto de entrega y orientada a suprimir in situ y en el acto el control o poder de hecho que el demandado ostenta sobre dicho inmueble, de modo que su posesión pueda quedar a disposición del acreedor”<sup>104</sup>.

Toda diligencia de lanzamiento se caracteriza por la existencia de un mandato judicial en el que se establece una fecha para su realización. Cabe destacar que la forma en cómo se llegue a llevar a cabo el lanzamiento estima ciertos parámetros que se encuentran sujetos a ciertos factores, tales como la naturaleza del inmueble, la posesión que se ve involucrada o que en todo caso, se ejerce, y la forma en la que llegue a mediar colaboración de parte de los desposeídos.

En materia de desalojo, la naturaleza del bien inmueble resulta indistinta, puesto que se puede tener como objeto del proceso tanto un predio urbano como uno rústico, se ve inmersa la posesión inmediata y las facilidades que lleguen a prestar las personas que deben desocupar el bien son relativas.

Dicho esto, es precisamente respecto al desalojo que RUIZ ALBERT hace mención a un aspecto muy importante en relación al lanzamiento, al estimar que:

“Tal actividad puede limitarse a una simple constatación de haberse abandonado el inmueble y la correlativa puesta en posesión del acreedor; pero también puede consistir (y esta sería la actividad arquetípica del lanzamiento —desde un punto de vista cultural o social pero que

---

<sup>104</sup> *Ibidem*. Pág. 998

responde también a la práctica jurídica usual—) en el desplazamiento locativo del ocupante u ocupantes fuera del inmueble sometidos al ejercicio (con auxilio de la policía judicial) de la vis compulsiva o ablativa necesaria para constreñir temporalmente su libertad ambulatoria en la medida necesaria para hacerla posible”<sup>105</sup>.

Lo señalado en el párrafo anterior denota una evidente vinculación con el proceso de desalojo, pues si bien el lanzamiento puede restringirse a la simple verificación de abandono de un inmueble, también puede involucrar el apoyo de las fuerzas policiales al existir la necesidad de poner fuera del inmueble a los ocupantes del mismo, pues son renuentes a acatar lo dispuesto por el órgano jurisdiccional.

Asimismo, es preciso señalar que el uso de la fuerza pública debe ser proporcionado, es decir, si bien su utilización se encuentra justificada por una orden judicial, se debe tener muy en cuenta la no restricción o vulneración de derechos de los ocupantes que no tienen por qué verse afectados en dicha diligencia.

Respecto a la exposición de ciertos derechos durante la diligencia de lanzamiento, RUIZ ALBERT afirma que:

“Tal restricción a la libertad y a la propiedad puede ir acompañada de otras limitaciones o minoraciones instrumentales de derechos que, si bien no afectados directamente por el título (por cuanto no concurre en su disfrute ilicitud alguna ni tampoco corresponde al demandante derecho alguno sobre ellos), se hallan vinculados o amparados (aun cuando sea de un modo claudicante) por el inmueble que se debe abandonar: derecho a la integridad física, a la vida privada y familiar, a la seguridad, etc.”<sup>106</sup>.

El lanzamiento implica de por sí la vulneración de múltiples derechos, unos más relacionados al despojo que otros, los cuales incluso llegan a ser más al existir una conducta renuente al desalojo de parte de los ocupantes del inmueble.

---

<sup>105</sup> Ídem.

<sup>106</sup> *Ibidem*. Pág. 999

Pese a esto, se estima que todos los hechos que lleguen a tener lugar en la diligencia de lanzamiento, como ya se mencionó con anterioridad, guardarán relación directa con la conducta que lleguen a adoptar cada una de las personas que vean involucradas en su realización.

Es así que, el autor anteriormente mencionado asegura que:

“La intervención de personal especializado conocedor de las funciones estatales, los medios y técnicas apropiadas ante cada circunstancia puede ser imprescindible para alcanzar los fines de la ejecución forzosa que, en cuanto proceso al servicio de la jurisdicción, persigue otorgar una tutela efectiva del demandante sin vulnerar al tiempo derechos del demandado conforme a exigencias del principio de proporcionalidad”<sup>107</sup>.

En la diligencia de lanzamiento, es vital contar con la presencia de todos los funcionarios y profesionales especializados que permitan su consecución, esto debido a que en la misma pueden presentarse situaciones o problemas de distinta índole que dificulten su realización.

En tal sentido, para evitar que dichos problemas lleguen a agravarse e incluso conlleven a que el lanzamiento no sea exitoso, tan importante como el elemento material es el elemento humano, pues he ahí la naturaleza de una diligencia.

### **III.10. PROBLEMAS RELACIONADOS AL PROCESO DE DESALOJO DE ARRENDATARIOS**

#### **III.10.1. EL FACTOR TIEMPO COMO ENEMIGO DEL DEMANDANTE**

Dada la premura por recuperar el derecho de posesión que recae sobre el inmueble arrendado, el arrendador al entablar una demanda de desalojo encuentra como una limitación a sus intereses, aunque no debería ser así, el tiempo de duración del proceso en sí.

---

<sup>107</sup> *Ibíd.* Pág. 1069

En principio, José G. AGUADO LÓPEZ afirma que:

“(…) si bien es cierto que el Código Procesal Civil ha establecido que el mismo se tramitará como proceso sumarísimo, esto es la vía procedimental más breve dentro de los procesos de cognición, tal regulación no es garantía de que el arrendador podrá ver restablecido su derecho a la brevedad (esto es recuperar el inmueble)”<sup>108</sup>.

En materia de desalojo, nuestra legislación establece que se trata de un proceso que, dada su naturaleza, debe ser del conocimiento del órgano jurisdiccional competente desarrollándose dentro de los plazos que consagra la vía procedimental sumaria, esto en razón del interés del demandante de querer recuperar el derecho de posesión de un determinado bien.

Pese a esto, los procesos de desalojo no han sido precisamente los más céleres, ya que a lo largo de su desarrollo intervienen diversos factores que hacen que los plazos que caracterizan todo proceso sumarísimo se vean distorsionados y no se cumplan, afectando directamente el derecho y pretensión del interesado, pues mientras no se resuelva el litigio, la privación del uso y goce del bien arrendado se mantendrá vigente.

Como es de observarse, uno de los factores que adquiere gran importancia es el cumplimiento de plazos procesales, pues estos garantizan el debido proceso y, en consecuencia, una correcta administración de justicia. Es así que, MARINONI señala que: “no se puede seguir entendiendo el tiempo como algo neutro o indiferente para el Derecho Procesal. El tiempo es necesario para que el juez forme su convicción, además de una necesidad democrática, que deriva del derecho de las partes a participar de forma adecuada en el proceso (…)”<sup>109</sup>.

---

<sup>108</sup> AGUADO LÓPEZ, José G. (2016). Vicisitudes del proceso de desalojo “El amor en los tiempos de cólera”: cuando el arrendador debe demandar al arrendatario la entrega del bien. Artículo alojado en el Libro Todo sobre el Contrato de Arrendamiento. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima Perú. Pág. 128

<sup>109</sup> Citado por AGUADO LÓPEZ, José G. Ob. Cit. Pág. 128

En ese sentido, queda claro de que para consolidar la tutela jurisdiccional efectiva, los jueces necesitan de un tiempo prudencial para poder emitir las Resoluciones que estimen convenientes, expresando a lo largo del proceso decisiones que van acorde con la convicción que generen en éste la actuación de cada una de las partes; sin embargo, un aspecto a tomarse en cuenta es que cada vía procedimental establece sus plazos en función a la dificultad de la materia a tratar, razón por la que el proceso de desalojo, no amerita una demora excesiva en su trámite por parte del órgano jurisdiccional.

El autor anteriormente citado asegura que: "(...) Para los litigantes, el tiempo debe verse como una carga y, por ello, en vez de tener que soportarla sólo la parte actora, debe distribuirse en nombre de la igualdad y la idea de democracia subyacente a la noción de proceso"<sup>110</sup>.

Dicho esto, si bien puede estimarse su consagración dentro de cualquier otro proceso, la demora en los plazos, dentro de un proceso de desalojo, causa detrimento en forma directa a los intereses del demandante, que en relación al desalojo de arrendatarios resulta ser el arrendador; en tal sentido, no se puede pretender que tanto demandante (arrendador) como demandado (arrendatario) se vean afectados por el incumplimiento de plazos de forma equitativa, de darse el caso, ya que, para el demandado, dista mucho de causar perjuicio a sus intereses, pues se mantiene en posesión del bien inmueble materia de controversia.

En conclusión, AGUADO LÓPEZ considera que:

"(...) a pesar de que el proceso (en este caso de desalojo) es el instrumento esencial con el que se logrará la tutela efectiva de las situaciones jurídicas de los particulares, el mismo, en cuanto su duración y a la situación en que se encuentra el demandante (ex arrendador) no constituirá un instrumento idóneo para tal fin"<sup>111</sup>.

---

<sup>110</sup> *Ibidem*. Pág. 128-129

<sup>111</sup> *Ibidem*. Pág. 129

En otras palabras, lo que en realidad sucede es que se ha desnaturalizado por completo la razón de ser del Derecho Procesal, es decir, la demora excesiva en la resolución de procesos judiciales implica que no se garanticen y protejan los intereses y derechos invocados por las partes, principalmente del demandante, de forma efectiva e idónea, con la consigna de resolver las controversias existentes conforme a ley y, al derecho que le corresponde a cada quien.

### **III.10.2. CONDUCTA PROCESAL DEL ARRENDATARIO EN EL PROCESO DE DESALOJO**

Cuando se recurre ante el órgano jurisdiccional en búsqueda de tutela, PROTO PISANI asegura que existe “una falta de cooperación por parte de un sujeto obligado (arrendatario), falta de cooperación que impide al titular (arrendador) de la situación de ventaja todas aquellas utilidades que el derecho sustancial le atribuye (...)”<sup>112</sup>.

En ese sentido, en la gran mayoría de casos, el comportamiento que adopta el arrendatario cuando se convierte en demandado de un proceso de desalojo dista mucho de colaborar con la correcta administración de justicia, esto producto de sus propios intereses, pues queda claro que, para que el arrendador haya recurrido a la instancia judicial en búsqueda de tutela, existe una negativa del arrendatario de devolver el inmueble arrendado, lo que no tiene por qué ser diferente una vez iniciado el litigio en sede judicial.

En conclusión, el arrendatario, en búsqueda de mantenerse en posesión del inmueble el mayor tiempo posible, y no desocuparlo, asumirá un rol poco conciliador y colaborador con la consagración de un proceso de desalojo eficaz, valiéndose de diversas estrategias para extender los plazos de cada acto procesal en el que llegue a intervenir.

A lo manifestado anteriormente, AGUADO LÓPEZ considera que: “En efecto, previo al proceso, el arrendador ha tenido que soportar la falta de cooperación del arrendatario, teniendo que acudir previamente a un procedimiento de conciliación extrajudicial, tal como lo tiene exigido la Ley N° 26872 el cual resulta infructuoso en la mayoría de sus veces (...)”<sup>113</sup>.

---

<sup>112</sup> Citado por AGUADO LÓPEZ, José G. Ob. Cit. Pág. 131

<sup>113</sup> Ídem.

Como ya se precisó, todo problema, al ser llevado ante el órgano jurisdiccional, amerita una discrepancia de intereses previa, razón por la cual, en el caso del proceso de desalojo amerita necesariamente que se resuelva extrajudicialmente tal y como lo establece la ley, esto como condición para poder llegar a tener lugar y ser del conocimiento de un juez en sede judicial.

Pese a esto, la resolución de problemas en las que se pretende desalojar a un arrendatario a través de una conciliación extrajudicial no ha sido para nada efectiva, debido al claro interés del arrendatario de mantenerse en posesión del inmueble y en múltiples ocasiones, de la actitud que adopta incluso el propio arrendador al ver el procedimiento de conciliación como un mero trámite al cual debe recurrir ineludiblemente para que pueda llegar a solicitar tutela al órgano jurisdiccional competente.

De otro lado, otro de los aspectos a destacar dentro del comportamiento o conducta que adopta el arrendatario como demandado de un proceso de desalojo, y que guarda relación directa con el desarrollo y trámite oportuno del mismo, son las maniobras dilatorias de las que éste se vale, las cuales, conforme a lo señalado por PICÓ I JUNOY constituyen: “el acto o comportamiento que viene a perturbar el curso normal del procedimiento para alargar su duración”<sup>114</sup>.

Con el ánimo de extender la duración del proceso de desalojo, la actuación del arrendatario, en su calidad de demandado, implicará la utilización de recursos de forma innecesaria a fin de extender un proceso que dada la vía procedimental en la que se tramita debe ser resuelto con celeridad.

Asimismo, el autor citado con anterioridad hace referencia al fraude procesal como “el acto realizado al amparo del texto de una norma que persiga un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico o contrario a él”<sup>115</sup> y el deber de veracidad que implica “la necesidad de no alegar como hechos existentes los que les constan como inexistentes”<sup>116</sup>.

---

<sup>114</sup> Ídem

<sup>115</sup> Ídem.

<sup>116</sup> Ídem.

Dicho esto, resaltan dos aspectos que, conjuntamente con las maniobras dilatorias que puede realizar el demandado, atentan contra el curso normal de todo proceso de desalojo, los cuales son el fraude procesal y el deber de veracidad.

En ambos casos, existe un vínculo innegable con el debido proceso, pues al hablar de fraude procesal, el demandado se vale de cualquier norma contenida en el ordenamiento jurídico para lograr que entre en conflicto con la norma invocada que regula esta clase de controversias, pero con la intención de extender el proceso ya que la norma invocada por éste no encuentra cabida al entrar en conflicto con la otra; mientras que, en el caso del deber de veracidad, el arrendatario alega hechos contrarios a los alegados por el arrendador pero lo hace valiéndose de su derecho de contradicción de forma innecesaria, ya que lo señalado dista mucho de ser cierto.

### **III.11. IV PLENO CASATORIO CIVIL Y EL DESALOJO**

Es evidente que la Casación N° 2195-2011-Ucayali dictada por la Corte Suprema de Justicia y su instauración como precedente vinculante tras su entrada en vigencia en agosto del 2013 significó una revolución en lo que respecta a los procesos de desalojo, siendo más específicos, los que tienen origen tras el vencimiento de un contrato de arrendamiento.

Esta promulgación encontraba sustento en la necesidad de cubrir las falencias existentes en materia procesal civil, ya que en la práctica judicial, los procesos de desalojo, pese a ser sumarísimos, se extendían por mucho tiempo, saturando así el sistema judicial y alejándose del objetivo principal, que es la solución del conflicto de intereses y satisfacción de pretensiones de las partes procesales.

#### **III.11.1. DESALOJO POR CONCLUSIÓN DEL CONTRATO**

##### **A. NOCIONES PRELIMINARES**

De forma primigenia, es necesario conocer de forma genérica uno de los aspectos que destaca en el precedente vinculante mencionado, la causal de conclusión del contrato que conlleva a la acción de desalojo.



En tal sentido, CHAVEZ MARMANILLO señala que: “Es una acción personal que tiene como objetivo o pretensión obtener el derecho real de la posesión del predio arrendado...la génesis es la existencia del contrato de arriendo con plazo determinado de vigencia y que, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el predio arrendado”<sup>117</sup>.

Como ya se mencionó anteriormente, un contrato de arrendamiento concluye cuando vence el plazo establecido y pactado por las partes. Sin embargo, cuando pese a configurarse la conclusión, el arrendatario no cumple con devolver el bien al arrendador, este último podrá iniciar la acción correspondiente a fin de recuperar lo que le pertenece.

### **III.11.2. PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL PLENO CASATORIO**

La incorporación del Cuarto Pleno Casatorio Civil en nuestra jurisprudencia aportó diversas modificaciones respecto a en qué casos o cuales son los supuestos de posesión precaria, siendo la más resaltante para el estudio emprendido en la presente investigación, la Regla 5.2 del Fallo emitido, la que se encuentra expresamente establecida como doctrina jurisprudencial vinculante.

### **III.11.3. EL ARRENDATARIO Y SU CONVERSION EN OCUPANTE PRECARIO**

La transición sufrida por el arrendador en ocupante precario es un aspecto resaltante dentro del IV Pleno Casatorio Civil, sin embargo, existe una discusión al respecto que amerita ser verificada.

Es así que, Héctor E.LAMA MORE afirma que: “Desde la vigencia del Código Civil, se viene cuestionando si el arrendatario podía o no devenir en precario, como consecuencia de la conclusión del contrato de arrendamiento, y si luego de ello el arrendatario sería o no un poseedor sin título o poseedor precario...”<sup>118</sup>

---

<sup>117</sup> CHAVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto. Ob. Cit. Pág. 41

<sup>118</sup> LAMA MORE, Héctor E. (2015). Actualidad Civil: Año 2015 - Nro. 007 - enero 2015: El arrendamiento y el precario en el Código Civil peruano desde el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Editorial Instituto Pacifico. Lima Perú. Pág. 105

Por ello, la Regla 5.2 de la Casación N° 2195-2011-Ucayali establece que:

“Será caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Bajo esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”.

Como es de observarse, lo establecido en la Regla 5.2 hace referencia al artículo 1704 y 1700 del Código Civil, señalando en qué circunstancias se configurará el caso de título de posesión fenecido para calificar al arrendatario como precario.

#### **III.11.4. RESPECTO A LA OCUPACIÓN PRECARIA**

Sin duda, la ocupación precaria es el principal protagonista en la Casación desarrollada en este apartado.

El artículo 911 del Código Civil señala que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Nuestra legislación contempla así dos supuestos, la posesión sin que medie un título desde que se empezó a ejercerla y la posesión que se ejerce tras la pérdida de un título preexistente.

En ese sentido, Eugenio RAMIREZ CRUZ señala que: “la segunda hipótesis del artículo 911 del CC – fenecimiento del título – es novedosa y precisa porque es un caso típico de conversión de posesión legítima en ilegítima; agrega que parece ser que este precepto ha sido consagrado pensando en el arrendatario; pues al fenecer el arrendamiento, el arrendatario ha devenido en precario; precisa que en este caso su posesión se torna de mala fe, aunque no es un usurpador”<sup>119</sup>.

---

<sup>119</sup> Citado por LAMA MORE, Héctor E. Ob. Cit. Pág. 108

Es así que, el segundo supuesto del artículo 911 del Código Civil se adecúa perfectamente al arrendamiento y los efectos que se producen tras su vencimiento, pues el arrendatario, quien ejercía la posesión por justo título (contrato de arrendamiento), cumplido el plazo pactado para la duración de este se convierte en ocupante precario si continúa ejerciéndola.

### **III.11.5. RESPECTO AL TITULO POSESORIO DEL ARRENDATARIO**

La existencia de un justo título permitirá tener una noción clara de la naturaleza del derecho ejercido por el arrendatario.

Siendo así, LAMA MORE asegura que: “Si el contrato de arrendamiento está vigente, la posesión que ejerce el arrendatario será válida respecto del arrendador; a la luz de la mediación posesoria, el primero será poseedor inmediato y el otro será poseedor mediato; el título posesorio será el arrendamiento celebrado entre ambos”<sup>120</sup>.

De esta manera, el contrato de arrendamiento es el título que acredita la posesión del arrendatario, pues en ésta el arrendador (propietario del inmueble) cede el uso del bien objeto de dicho contrato a cambio de una determinada renta o merced conductiva. Sin embargo, esto también implica que el arrendatario cumpla con la restitución del bien cuando se cumpla el plazo de duración del arrendamiento, el cual por su naturaleza es temporal.

### **III.11.6. ARTICULOS A LOS QUE SE HACE REFERENCIA**

Son los artículos 1704 y 1700 los que son tratados en esta Casación, vinculados ambos a la conclusión del contrato en razón al plazo.

De esta manera, el artículo 1704 del Código Civil al que se hace referencia, establece que:

“Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.

---

<sup>120</sup> *Ibidem*. Pág. 104

Cuando se presente un supuesto de esta naturaleza, el título de posesión fenece, pues la existencia del aviso de conclusión del arrendamiento denota que el arrendador tiene toda la intención de recuperar el uso del bien objeto del contrato y, consecuentemente, poner fin a la relación jurídica contractual.

Asimismo, el artículo 1700 del Código Civil señala que: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”.

El artículo 1700 del Código Civil, en concordancia con la Casación N° 2195-2011-Ucayali, expresa claramente que una vez que el contrato de arrendamiento deje de encontrarse vigente, es decir, que concluya el plazo señalado en el mismo por las partes celebrantes, es necesario, a efectos de recuperar la posesión del bien objeto del contrato, que el arrendador solicite la devolución correspondiente, de lo contrario, el arrendamiento continúa vigente bajo las mismas estipulaciones señaladas desde un principio en el contrato.

Respecto a este punto, Jaime David ABANTO TORRES cuestiona lo siguiente:

“¿Es conveniente considerar un supuesto de conclusión del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria? Ello implica para el demandante el seguimiento de un proceso de dos instancias, la primera ante un Juzgado Especializado en lo Civil o Mixto, la segunda ante una Sala Civil o Mixta con el dilatado trámite del recurso de Casación ante una Sala Civil de la Corte Suprema ¿No hubiese sido mejor seguirlo considerando como un supuesto de vencimiento del plazo y facilitar su inicio ante un juzgado de paz letrado y su conclusión ante un juzgado especializado o mixto?”<sup>121</sup>.

---

<sup>121</sup> ABANTO TORRES, Jaime David (en línea). El desalojo por vencimiento del plazo. Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección. Artículo alojado en la Revista Actualidad Jurídica Edición 2015. Pág. 177 <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp-content/uploads/sites/125/2015/12/Desalojo-por-vencimiento.pdf> Consulta: 14.NOV.2016

En efecto, la decisión de la Corte Suprema, con el afán de querer uniformizar la jurisprudencia respecto al arrendamiento y la ocupación precaria lo que consiguió fue hacer más permisible e incrementar la posibilidad de extender innecesariamente los procesos de desalojo por vencimiento del plazo de contratos de arrendamiento, los cuales, antes de la incorporación de este Pleno Casatorio, eran tramitados únicamente ante juzgados de paz letrado y, por su naturaleza, solo podían llegar a ser observados en última instancia por un juez especializado o mixto, según corresponda.

De otro lado, POLANCO GUTIERREZ se suma a la opinión brindada por Abanto Torres, asegurando que a través de lo establecido en la sentencia se:

“(…) elimina la competencia del Juez de Paz Letrado, independientemente al monto del arrendamiento que se contrató; es decir, que habrían desaparecido del derecho peruano los procesos de desalojo por conclusión de contrato y se han convertido en procesos de desalojo por precario, lo que aumentara la duración de este tipo de procesos, en los que no existe mayor controversia (conclusión de arrendamiento)”<sup>122</sup>.

La supresión de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado tras la conversión del arrendatario en precario afecta no solo en términos de sobrecarga procesal a los Juzgados Especializados en lo Civil, sino también en cuestiones de duración del proceso. Evidentemente si existe la posibilidad de iniciar un proceso ante un Juzgado Civil, esto conlleva a la posibilidad de que un expediente en materia de desalojo por ocupante precario, tras el agotamiento de las instancias previas que correspondan, llegue a ser del conocimiento de la Corte Suprema, lo que provoca trámites innecesarios por causales poco debatibles como la conclusión de un contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo.

---

<sup>122</sup> POLANCO GUTIERREZ Carlos. (2014). Ob. Cit. Pág. 193

Por otro lado, ABANTO TORRES también señala que:

“Algunos dirán que podrá demandarse el desalojo una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento si es que no se solicita la devolución del inmueble. Sin embargo, ¿acaso la notificación de la invitación a conciliar y el emplazamiento con la demanda de desalojo no surten el mismo efecto de poner fin al contrato?”<sup>123</sup>

Tal y como queda en manifiesto, si bien para recuperar el bien arrendado, el arrendador debe solicitar la devolución al arrendatario, resulta innecesario pues al iniciar un proceso, judicial o extrajudicial, no hace más que hacer evidente su pretensión, recuperar la posesión, mostrando un claro rechazo por la continuación del contrato de arrendamiento.

### **III.11.7. IV PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL (CHICLAYO 2017)**

En Chiclayo, los días 3 y 4 de noviembre del año 2017 se llevó a cabo el IV Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, en el cual se abordaron cuatro temas dentro de los cuales es preciso resaltar el proceso de desalojo vinculado al arrendatario y su conversión en ocupante precario.

#### **A. TEMA 1: PROCESO DE DESALOJO: CONSECUENCIAS DEL ENVÍO DE LA CARTA NOTARIAL REQUIRIENDO LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN CUANDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HA VENCIDO**

El presente tema fue abordado a fin de absolver los siguientes cuestionamientos:

“Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causa o por ocupación precaria?”

Como es de observarse, existe una evidente disyuntiva respecto a la posibilidad de demandar el desalojo por vencimiento de contrato pese a haber realizado el requerimiento de restitución del bien arrendado. En ese sentido, en el presente Pleno Casatorio median dos ponencias.

---

<sup>123</sup> ABANTO TORRES, Jaime David. Ob. Cit. Pág. 177 - 178

La primera ponencia, en síntesis, sostiene que la entrada en vigencia del IV Pleno Casatorio Civil impide que los jueces de paz letrado conozcan los procesos de desalojo de arrendatarios en los cuales ya se ha requerido extrajudicialmente, es decir, a través de una carta notarial, la restitución del predio. De esta manera, solo los jueces especializados en lo civil son competentes para conocer estos casos, ya que entra a tallar la figura del ocupante precario.

De otro lado, la segunda ponencia defiende el carácter facultativo de la demanda de desalojo por vencimiento de contrato pese a la existencia de un requerimiento de restitución del inmueble de forma previa al proceso judicial, ya que el IV Pleno Casatorio Civil, en ninguno de sus extremos señala expresamente que el arrendador se encuentra impedido de demandar el desalojo del bien arrendado por dicha causal, restringiendo su accionar a la causal de ocupación precaria, razón por la cual, los jueces de paz letrado son competentes en caso de que se interponga ante ellos demandas por vencimiento de contrato pese a la existencia de una carta notarial requiriendo la devolución del bien objeto del contrato de arrendamiento.

#### **A.1. CONCLUSIÓN PLENARIA**

Tras el análisis y el debate respectivo en relación a los argumentos expuestos de cada una de las ponencias, el Pleno acordó por mayoría lo sustentado por la primera ponencia, la misma que señala expresamente lo siguiente:

“Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

Al respecto, es preciso afirmar que dicha conclusión imposibilita en cierta forma la amplitud que podría caracterizar las demandas de desalojo, restringiendo el accionar de los arrendadores a la causal de ocupante precario y la competencia del órgano jurisdiccional, todo con el fin de uniformizar criterios.

### **III.12. DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA LEGISLACION COMPARADA**

#### **III.12.1. EL PROCESO DE DESALOJO EN CHILE**

Todo lo referente al arrendamiento de predios urbanos se encuentra regido y regulado por la Ley 18.101, la cual data del año 1982. Asimismo, esta ley ha sido modificada el 11 de abril de 2003 por la entrada en vigencia de la Ley 19.866, a fin de actualizar la figura del desalojo acorde con las exigencias de la legislación moderna, la cual implica y tiene como premisa mayor la celeridad del proceso.

Cabe resaltar que, las leyes anteriormente mencionadas son normas especiales, razón por la cual, se aplica supletoriamente a estas lo establecido por el Código Civil.

El artículo 4 de la Ley en mención señala expresamente que:

“En los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda. En los casos a que se refiere este artículo el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe”.

Partiendo de este precepto legal, e incluyendo en el análisis respectivo a otros, es de observarse la existencia de ciertos aspectos que merecen ser rescatados y resaltados.

#### **A. ASPECTOS RELEVANTES**

##### **A.1. FORMAS DE RECUPERACION DEL INMUEBLE**

El arrendador, para poder recuperar el inmueble arrendado ante la negativa de su arrendatario, según Francisco ACUÑA tiene o cuenta con las siguientes opciones:



“Existen dos posibilidades para que el propietario pueda recuperar su propiedad. La primera es que el ocupante o arrendatario haga entrega voluntaria. La segunda, de acuerdo a la legislación vigente, es recuperar la propiedad mediante un juicio de arrendamiento, que tiene por finalidad el cobro de las rentas adeudadas y la restitución material del inmueble...”<sup>124</sup>.

En ese sentido, el arrendador puede recurrir a una solución pacífica si media el interés del arrendatario por devolver el inmueble, pero si no es así, la ley reviste en él la facultad de poder entablar una demanda a fin de que se ponga fin al arrendamiento.

## **A.2. PAGO DE RENTAS ADEUDADAS**

Con lo que respecta al pago de rentas adeudadas por el arrendatario, existe un tratamiento especial.

Por ello, Francisco ACUÑA considera, conforme a la legislación vigente que:

“Una cosa es sacar al arrendatario de la propiedad y otra distinta es lograr recuperar las rentas impagas, además de las deudas por el consumo de servicios básicos. Sobre este último punto lo que generalmente se hace es que en la misma demanda para terminar el contrato de arrendamiento se solicita la notificación a las empresas suministradoras para que el arrendatario moroso se haga cargo de las cuentas de luz, agua y gas durante la tramitación del juicio y además en la misma demanda se solicita el pago de las rentas que se adeuden”<sup>125</sup>.

Uno de los grandes problemas que implica el proceso de desalojo de un arrendatario guarda relación con el pago de la renta acordada por las partes, a lo que se suma el pago de servicios básicos que, por acuerdo contractual, le corresponden asumir al arrendatario.

---

<sup>124</sup> ACUÑA GONZALES, Francisco (en línea). Sacar arrendatario moroso de su propiedad. Artículo alojado en la Página Web del Estudio Jurídico Abogados del Maule de Chile. <http://www.abogadosencurico.cl/sacar-arrendatario-que-no-paga/> Consulta: 18.ENE.2017

<sup>125</sup> Ídem.

Es así que, en el caso de que en el contrato de arrendamiento, el arrendador y arrendatario hayan acordado que este último se haga cargo del pago de ciertos servicios como el de luz, agua, teléfono, entre otros, el propietario del bien podrá solicitar al órgano jurisdiccional dentro de la demanda interpuesta que se haga efectiva la respectiva notificación a las entidades prestadoras de los servicios cuyos conceptos de pago se encuentran adeudados por el arrendatario, a fin de garantizar que éste asuma su obligación pese a que el proceso de desalojo se encuentre en pleno trámite.

Esta es, sin duda alguna, una forma efectiva del arrendador de poder desligarse de ciertas responsabilidades que no le corresponden asumir pese a ser propietario del inmueble, pues las deudas existentes con las empresas que brindan los servicios básicos son propias del arrendatario, estableciéndose así una relación de acreedor – deudor entre las empresas que brindan los servicios adeudados y el arrendatario.

La legislación chilena respalda esta posición al establecer en el artículo 6 de la Ley 19.866 que:

“Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble”.

### **A.3. DURACION DEL PROCESO DE DESALOJO**

La duración de los procesos de desalojo en Chile, como en cualquier otra legislación, dada la necesidad del resarcimiento del derecho vulnerado, amerita celeridad.

En virtud de ello, Francisco ACUÑA señala que:

“Seis a ocho meses demoran, en promedio, los juicios de arriendo para sacar al arrendatario. En el mejor de los casos, pueden tardar cerca de un mes, cosa que normalmente ocurre cuando el arrendatario al verse notificado por la demanda decide irse para evitar problemas, algo que ocurre en no pocas ocasiones”<sup>126</sup>.

---

<sup>126</sup> Ídem.

Conforme a la opinión y experiencia de Acuña, los procesos de desalojo no suelen tardar mucho, lo que demuestra una notoria eficacia pues la naturaleza del proceso de desalojo implica que sean resueltos sin mediar contratiempos innecesarios. Asimismo, hace referencia a la resolución de controversias por el desistimiento del arrendatario de continuar un proceso que sabe que al final terminará reconociendo el derecho de su arrendador y causándole mayores perjuicios económicos de los que hasta el momento tiene por razón de su incumplimiento contractual.

### **III.12.2. EL PROCESO DE DESALOJO EN COLOMBIA**

En Colombia, la Ley 820 del año 2003 “Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Vivienda Urbana” es la encargada de regular todos los aspectos referentes a la relación contractual entre arrendador y arrendatario, sin dejar de lado el hecho de que también se encuentra sujeta a lo contemplado por el Código Civil y Procedimiento Civil de dicho país.

#### **A. ASPECTOS RELEVANTES**

##### **A.1. PROCEDENCIA DE LA ACCION DESALOJO**

Para que un proceso de desalojo pueda llegar a tramitarse en sede judicial necesita de ciertos requisitos.

Es por ello que, Juan Alberto LEGUIZAMON COMBARIZA afirma lo siguiente:

“El arrendador puede utilizar la acción de desalojo una vez se haya dado por terminado el contrato de arrendamiento y el arrendatario no cumpla con la obligación de entregar o restituir el bien inmueble y de manera general cuando este último no haya cumplido con alguna de sus obligaciones, para este caso, específicamente por el incumplimiento del pago o renta”<sup>127</sup>.

---

<sup>127</sup> LEGUIZAMON COMBARIZA, Juan Alberto (en línea). El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos. Tesis para optar al Título de Abogado de la Universidad Católica de Colombia. Pág. 13 <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf> Consulta: 18.ENE.2017

Esta situación se encuentra también debidamente regulada en el artículo 13 de la Ley 820, la cual señala lo siguiente:

“Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”.

La legislación colombiana es clara al mencionar las formas en las cuales el arrendador hace valer sus derechos respecto al inmueble materia del contrato de arrendamiento celebrado, estableciendo la forma en la que esta podrá salvaguardar sus intereses cuando el arrendatario tenga deudas con empresas que prestaron servicios básicos inherentes al inmueble.

Esta garantía nace producto de la importancia que reviste el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden a cada una de las partes dentro de un contrato de arrendamiento, siendo trascendental, como parte de las obligaciones del arrendatario, el pago de la renta convenida y demás conceptos que aceptó asumir.

## **A.2. RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO**

La restitución de un inmueble objeto de arrendamiento responde al éxito en el desarrollo del proceso de desalojo.

Por ende, LEGUIZAMON COMBARIZA asegura que:

“Si bien, dentro de la legislación colombiana el proceso de restitución de bien inmueble se encuentra regulado por el Código de Procedimiento Civil art. 424 y el Código General del Proceso art. 384, se hace referencia exclusivamente de la regulación que hace el Código General del Proceso, debido a que es la ley que tiene aplicación desde inicio de enero de 2014”<sup>128</sup>.

---

<sup>128</sup> *Ibidem*. Pág. 14

En ese sentido, se hace sumamente necesario hacer mención detallada de lo estipulado por el artículo 384 del Código General del Proceso, el cual taxativamente dice:

“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.
3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.
4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se proponga el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

El Código General del Proceso regula en forma completa todos los aspectos que guardan relación con la pretensión que todo arrendador persigue al interponer una demanda de desalojo, la restitución del inmueble a fin de que pueda disponer de éste conforme a sus intereses.



### **III.12.3. EL PROCESO DE DESALOJO EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

El tratamiento que le otorga la legislación estadounidense a los procesos de desalojo responde a aspectos vinculados a la defensa de la privatización de la propiedad.

Consecuentemente, el autor previamente citado sostiene que:

“Los Estados Unidos de América se caracteriza por tener una forma de economía mixta capitalista, siendo uno de sus más grandes principios la protección de la propiedad privada, es decir, que el Estado garantiza los derechos que tiene el propietario sobre sus bienes, primando así sobre los derechos que pueda llegar a tener el inquilino o tenedor de un bien inmueble”<sup>129</sup>.

La economía de un país incide y tiene una influencia directa en distintos ámbitos, dentro de los cuales se encuentra lo referido a la propiedad. De esta manera, en los Estados Unidos el derecho de propiedad se encuentra revestido de una protección especial cuando se ve expuesto o sujeto a determinados problemas que afectan su libre ejercicio.

En ese sentido, es de entenderse que para la legislación estadounidense, los derechos que les corresponderían a personas que fungen de arrendatarios no son superiores a la hora de entrar en disconformidad con los derechos del propietario de un inmueble (arrendador), estableciendo así una garantía para el uso y goce de bienes propios.

Todo lo señalado por Leguizamón Combariza encuentra sustento y respaldo en la Fourteenth Amendment of United States, que traducido al castellano significa Enmienda 14 de los Estados Unidos, la misma que dentro de sus estipulaciones afirma que:

“... toda persona nacida o naturalizada en los Estados Unidos, y sujeta a su jurisdicción, es ciudadana de los Estados Unidos y del Estado en que resida. Ningún Estado podrá crear o implementar leyes que limiten los privilegios o inmunidades de los ciudadanos de los Estados Unidos; tampoco podrá ningún Estado privar a una persona de su vida, libertad o

---

<sup>129</sup> *Ibidem*. Pág. 22

propiedad, sin un debido proceso legal; ni negar a persona alguna dentro de su jurisdicción la protección legal igualitaria. Por lo que el Estado no privará de manera arbitraria el derecho de propiedad que tiene cualquier ciudadano estadounidense o quien se encuentre bajo su jurisdicción, dando libertad al propietario dentro de los límites legales”<sup>130</sup>.

Los Estados Unidos de América, al ser un Estado de carácter federal, tiene dentro de su jurisdicción disposiciones legales de diversa índole que pueden llegar a variar dentro de cada Estado, al tener estos la potestad de poder regir la conducta de sus ciudadanos bajo la imposición o establecimiento de leyes propias; sin embargo, la Enmienda 14 hace una precisión importante al imponer claramente una prohibición de dicha facultad legislativa cuando pueden verse vulnerados los derechos de los ciudadanos estadounidenses en su totalidad que se refieran o tengan que ver con la propiedad y el libre ejercicio de dicho derecho en función a los inmuebles que les pertenezcan.

Asimismo, señala que pese a que el derecho del propietario prima por encima del derecho que llegue a tener un arrendatario, esto no implica un trato desigual, por lo que se hace necesaria la realización de un debido proceso que brinde las garantías necesarias a las partes para que hagan valer los derechos que les corresponden, prevaleciendo así la protección de derechos por igual y haciéndole frente a la privación arbitraria de los mismos.

#### **A. ASPECTOS RELEVANTES**

Los aspectos a destacar dentro de la regulación o el tratamiento del desalojo en Estados Unidos guardan relación con la oportunidad en la cual puede llegar a ejercerse el derecho de acción.

Por tal motivo, LEGUIZAMON COMBARIZA señala que:

“La acción de desalojo opera cuando el inquilino no se muda de manera voluntaria del inmueble, una vez el propietario ha hecho la notificación por el no pago de la renta requerida al inquilino para el respectivo desalojo. Por lo cual el propietario podrá iniciar demanda de retención ilícita para que se lleve de legal forma el desalojo del tenedor o inquilino del bien”<sup>131</sup>.

---

<sup>130</sup> Citado por LEGUIZAMON COMBARIZA, Juan Alberto. Ob. Cit. Pág. 22

<sup>131</sup> *Ibidem*. Pág. 23

La acción de desalojo tiene lugar, evidentemente, cuando existe una negativa de parte del arrendatario de abandonar el inmueble arrendado, siendo necesario a su vez que el arrendador, propietario del inmueble, realice el aviso respectivo al arrendatario de que se encuentra incumpliendo una de las cláusulas del contrato de arrendamiento celebrado, la referida al pago de la renta.

De esta forma, el arrendador podrá iniciar su lucha por recuperar el inmueble que es de su propiedad de forma legal, a través de la interposición de una demanda de retención ilícita.

Respecto a lo que concierne a la acción de retención ilícita, el autor previamente citado considera que:

“La retención ilícita es una demanda que se debe presentar ante el tribunal superior, teniendo legitimidad en la causa por activa el propietario del bien inmueble que desea realizar el desalojo, por lo cual el propietario tendrá la calidad dentro del proceso como demandante y el inquilino o tenedor como demandado.”<sup>132</sup>

Como se señaló previamente, la acción de retención ilícita permite que el arrendador inicie el proceso por el cual pretende recuperar el bien que le pertenece y que dio en arriendo. Se trata de un proceso de carácter judicial que se rige bajo los principios de celeridad y economía procesal, esto es virtud de la urgencia que contiene la resolución de una controversia judicial en la que se ve inmerso el derecho de propiedad, referido para ser precisos al uso y goce de bienes.

Por otro lado, conforme a la opinión de LEGUIZAMON COMBARIZA, para la legislación estadounidense un arrendatario podrá ser despojado de la posesión del inmueble de la siguiente manera:

“Se procederá a realizar el desalojo del inquilino una vez exista sentencia a favor del demandante, como resultado del proceso de retención ilícita, por el cual el tribunal deberá emitir una orden de posesión a favor del arrendador.

---

<sup>132</sup> *Ibidem*. Pág. 25

De dicha orden se debe notificar al inquilino para que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación desaloje el bien inmueble de manera voluntaria. La notificación será realizada por el sheriff, quien además de esto será el responsable de hacer cumplir la orden de posesión emitida por el tribunal, es decir, podrá ejercer la fuerza para realizar el desalojo y entregar el inmueble al propietario.

Una vez transcurridos los cinco (5) días para que el inquilino desaloje y no lo ha hecho, el sheriff podrá proceder a efectuar el desalojo, obstruyendo la entrada del inquilino al inmueble y reteniendo o almacenando las cosas muebles que estén dentro de este. Almacenamiento que tendrá un costo que deberá ser pagado por el inquilino. Si se procede a hacer el almacenamiento de los bienes, el inquilino tendrá dieciocho (18) días para reclamarlos, si no lo hace el propietario del bien inmueble deberá enviarle a través de correo certificado un aviso para recogerlos, y si aun después del respectivo aviso el inquilino no los recoge, el arrendador podrá venderlas, subastarlas o mantenerlas.

Algunos inquilinos buscan evitar el desalojo a través de la figura de bancarota, creyendo que por tal condición el proceso de desalojo no se llevará a cabo, lo cual en todos los casos no es cierto”<sup>133</sup>

De esta forma, el arrendatario se encuentra obligado a abandonar el inmueble arrendado al quinto día de haber sido notificado con la sentencia emitida por el juez que presidió el proceso de retención ilícita en el que da por válido el reclamo del arrendador al pretender recuperar la posesión del inmueble.

Resulta interesante analizar la figura del sheriff dentro de la ejecución del desalojo, ya que este es quien notificará al demandado con la sentencia en la que se ordena su retiro del inmueble. Asimismo, el sheriff, se encuentra premunido de las facultades necesarias para poder hacer uso de la fuerza para recuperar el inmueble y hacer efectiva la entrega del mismo al propietario, esto en razón de que es considerado el responsable de hacer efectivo el desalojo.

---

<sup>133</sup> *Ibidem*. Pág. 23 – 24

Al hacer referencia al uso de la fuerza de parte del sheriff, se habla de dos formas a través de las cuales puede hacerlo. Por un lado se encuentra la facultad de poder impedir el ingreso del arrendatario al inmueble y; por otro lado, la retención de los bienes muebles que se encuentren dentro del bien arrendado y que sean de propiedad del demandado.

Es precisamente respecto al almacenamiento de bienes muebles del arrendatario que la legislación estadounidense señala que los gastos que lleguen a ser necesarios para su realización correrán por cuenta del demandado y, si pretende recuperar los bienes retenidos, tendrá 18 días para hacerlo, siendo viable la posibilidad de que el arrendador, propietario del bien inmueble arrendado, pueda disponer de ellos como si se trataran de bienes que le pertenezcan, siempre y cuando haya mediado previamente la emisión de un aviso en el que pone en conocimiento del arrendatario que debe recoger sus bienes, pues de lo contrario perderá los derechos que posee sobre ellos.

En la práctica, el arrendatario a fin de no ser desalojado del inmueble finge una determinada situación de insolvencia, bajo la cual no sería viable la posibilidad de hacer efectiva la recuperación del bien; sin embargo, al tratarse de una estrategia en la que sobresale a todas luces la mala fe, tiende a ser desacreditada.

#### **III.12.4. PROCESO DE DESALOJO EN BOLIVIA**

El proceso de desalojo en Bolivia se encuentra regulado en el Código Procesal Civil de este país; sin embargo, resulta importante rescatar ciertos aspectos regulados por su antecesor, el Código de Procedimiento Civil, pues su sustitución data del año 2013.

#### **A. ASPECTOS RELEVANTES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**

##### **A.1. PROCEDENCIA DEL DESALOJO**

Bolivia no es ajeno a las causales que ameritan el inicio de un proceso de desalojo, incluso ostenta una amplia variedad de éstas, concretándose ciertas diferencias vinculadas prioritariamente a los plazos señalados.

El artículo 623 del Código de Procedimiento Civil Boliviano establece las causales por las cuales llega a ser procedente y/o viable el inicio de un proceso de desalojo, señalando expresamente lo siguiente:

“El desalojo de vivienda procederá en los casos siguientes:

- 1) Por falta de pago de alquileres durante tres meses vencidos.
- 2) Cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en él por estar viviendo en casa ajena. La elección del inmueble, departamento o habitaciones que se pretendiere hacer desalojar quedará atribuida al locador.
- 3) Cuando el propietario tuviere necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva. En este caso se necesitará presentar la autorización municipal, contrato de trabajo y planos aprobados. Los trabajos deberán ser iniciados dentro del plazo de treinta días de la desocupación.
- 4) Cuando el propietario tuviere necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se tratare de simples reparaciones de mantenimiento. Dicha necesidad se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por la autoridad municipal. Los trabajos deberán iniciarse en el plazo señalado en el inciso precedente.
- 5) Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su estado ruinoso debidamente calificado.
- 6) Cuando el inquilino tuviere casa propia.
- 7) Cuando el inquilino subalquile todo o parte del inmueble.
- 8) Cuando el inquilino subrogare el contrato de locación.
- 9) Cuando el inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiera sido alquilado.
- 10) Cuando el inmueble fuere adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad pública”.

La legislación boliviana establece una gran variedad de causales por las cuales el arrendador puede llegar a interponer una demanda de desalojo en contra de su arrendatario, resaltando la presencia de la primera causal señalada por el artículo precedente, la cual se refiere a el incumplimiento en el pago de la renta acordada durante un periodo de tiempo equivalente a tres meses.

De esta forma, es de observarse que la ley boliviana al igual que la gran mayoría de ordenamientos jurídicos de diversos países cumple con regular este tipo de incumplimiento contractual, pues dentro de un contrato de arrendamiento, el pago de la merced conductiva resulta ser vital y sumamente trascendente para que las partes celebrantes del mismo puedan mantener un clima óptimo y favorable durante todo el periodo de tiempo que llegue a durar la relación contractual existente (arrendador – arrendatario).

Por otro lado, todo lo referente a los plazos que le corresponden al proceso de desalojo una vez llegado el momento en el cual el arrendatario debe desocupar el inmueble se halla contemplado en el artículo 629 del Código de Procedimiento Civil Boliviano, que a la letra dice:

“El juez concederá para la desocupación los siguientes plazos:

- 1) Para habitación, treinta días.
- 2) Para departamento, setenta días.
- 3) Para casa completa, noventa días.”

Existe una clara diferencia en comparación a la legislación peruana, pues a la hora de hacer efectivo el desalojo y pretender que el arrendatario llegue a desocupar el inmueble materia del arrendamiento y de la controversia judicial, se tomará en cuenta el tipo de vivienda; es decir, si se trata de una habitación, un departamento o la totalidad de un casa.

Es de inferirse que la diferenciación en los plazos se debe al tiempo que puede llegar a tomar la desocupación del inmueble, tomando en cuenta la presencia de bienes muebles del demandado y demás que van acorde con la naturaleza del inmueble arrendado y que por derecho le pertenecen al arrendatario.

Otro aspecto relevante dentro de la legislación boliviana en materia de desalojo resulta ser lo concerniente a la apelación de la sentencia emitida por el juez competente en este tipo de procesos, ya que tal y como lo manifiesta el artículo 627 del Código de Procedimiento Civil, la apelación que llegue a tener lugar será concedida con efecto suspensivo.

Resulta entonces poco conveniente para los intereses del arrendador que la apelación de la sentencia emitida llegue a tener efecto suspensivo, pues eso implica que el demandante no podrá contar dentro de sus facultades con la posibilidad de poder tener libre disposición del bien inmueble materia de controversia porque el arrendatario tiene el derecho de permanecer en éste durante todo el tiempo que llegue a ocupar la resolución del proceso de desalojo.

## **B. ASPECTOS RELEVANTES DEL CODIGO PROCESAL CIVIL BOLIVIANO**

El Código Procesal Civil regula de manera distinta lo referente al desalojo, contemplando el desalojo en régimen de libre contratación y el desalojo de vivienda.

### **B.1. DESALOJO EN REGIMEN DE LIBRE CONTRATACION**

Este es un régimen que, en la legislación boliviana, permite un tratamiento distinto del proceso de desalojo.

Es precisamente que el artículo 392 del Código Procesal Civil Boliviano establece lo siguiente:

“I. Este proceso tiene por finalidad el desalojo de inmuebles, sometidos al régimen de la libre contratación, que no constituyen vivienda, cuya tenencia se concedió en virtud de contrato de arrendamiento celebrado por escrito o verbalmente (...)

III. Para el desalojo de vivienda se acudirá al proceso extraordinario”.

De esta forma, el desalojo en régimen de libre contratación contempla todas las posibilidades por las cuales llega a ser viable el desalojo a excepción del desalojo de inmuebles destinados a vivienda, los cuales incluso reciben un tratamiento procesal distinto, ya que la vía correspondiente es la extraordinaria.

### **B.2. DESALOJO DE VIVIENDA**

#### **B.2.1. VIA PROCEDIMENTAL**

La legislación boliviana también se suma al tratamiento prioritario de los procesos de desalojo.

En consecuencia, el artículo 369 del Código Procesal Civil Boliviano señala que:

“I. El proceso extraordinario se sustancia en una sola audiencia en la que se concentra todo el trámite y el pronunciamiento de la sentencia sobre el fondo de la pretensión jurídica sustentada en la demanda, así como sobre la defensa y las excepciones opuestas por la contraparte.

II. Se tramitarán por la vía del proceso extraordinario las controversias relativas, particularmente, a los interdictos de conservar y recuperar la posesión, así como los de obra nueva perjudicial, de daño temido y desalojo de vivienda, sin perjuicio de conciliación previa o adopción de medidas preparatorias y cautelares (...)



El desalojo de vivienda, al igual que la gran mayoría de legislaciones, implica la resolución célere y oportuna de la controversia que media entre las partes celebrantes de un contrato de arrendamiento, razón por la cual el proceso extraordinario es la vía procedimental que permitirá tales condiciones.

### **B.2.2. EJECUCION DEL DESALOJO**

La necesidad por reponer el derecho debidamente reconocido por mandato expreso de la autoridad jurisdiccional competente no es diferente para la legislación boliviana.

Como evidencia de ello, el artículo 396 del Código Procesal Civil Boliviano señala que:

“II. Ejecutoriada la sentencia y vencidos los plazos señalados en el Parágrafo II del Artículo anterior, se expedirá mandamiento de lanzamiento con facultad de allanar.

El mismo podrá ejecutarse en días y horas hábiles. Los bienes lanzados serán entregados al arrendatario y en su caso al depositario que designare la autoridad judicial.

III. Si existiere resistencia del arrendatario o de terceros, la fuerza pública prestará el auxilio necesario sin otro requisito que la sola exhibición del mandamiento.

IV. Si el desalojo se produjere por falta de pago de alquileres, a petición de parte, la autoridad judicial dispondrá la retención de los bienes muebles indispensables para garantizar el pago de los alquileres devengados, con excepción de los enumerados en el Artículo 318 del presente Código, pudiendo el demandante ser nombrado depositario”.

La fuerza pública en el caso de la renuencia de parte del demandado a abandonar el inmueble arrendado y la posibilidad de retener los bienes muebles a fin de asegurar el cumplimiento del pago de las rentas adeudadas son las característica más resaltantes dentro de la ejecución del desalojo de un arrendatario.

Asimismo, el artículo 399 del Código Procesal Civil Boliviano establece lo siguiente:

“I. La etapa de ejecución se circunscribirá a la realización o aplicación concreta de lo establecido en la sentencia.

II. La autoridad judicial dirigirá el proceso con potestad plena adoptando todas las medidas necesarias para la ejecución de la sentencia. Las partes actuarán en un plano de igualdad, limitándose exclusivamente al control del cumplimiento de la sentencia.

III. Si la autoridad judicial no hubiere fijado plazo para el cumplimiento de la sentencia, ella deberá ejecutarse dentro de tercero día. Cuando por

circunstancias especiales no fuere posible el cumplimiento de la sentencia en el plazo fijado en ella o en el señalado en este párrafo, la autoridad judicial podrá conceder un plazo prudencial e improrrogable”.

La autoridad judicial ejerce un papel fundamental a la hora de ejecutar la sentencia emitida, siendo conveniente, a fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la misma, que las partes accionen conforme a la decisión jurisdiccional.

De igual forma, la legislación boliviana establece que si no existiese un plazo determinado en la sentencia para que llegue a ejecutarse, se entenderá que el cumplimiento de la misma surte efecto al tercer día de su emisión y, en caso de que por determinadas circunstancias ese plazo no llegara a cumplirse, el juez de la materia, podrá prorrogar el plazo señalado, sin ampliarlo demasiado, tomando en cuenta la naturaleza del impedimento del plazo para la ejecución dictada inicialmente.

## **CAPÍTULO IV: INEFICACIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO**

### **IV.1. LA EFICACIA JURÍDICA**

#### **IV.1.1. LA DIMENSIÓN DEL DERECHO EN RELACIÓN A LAS NORMAS JURÍDICAS**

Las normas jurídicas son producto de la actividad legislativa, una con las que más se identifica a la práctica del Derecho, a lo que se suma el aspecto social, vinculado a la regulación de conductas.

Por ende, Joseph RAZ afirma que:

“El derecho puede ser considerado tanto un orden social como un orden normativo (...) Por una parte, la dimensión normativa del derecho es asociada a los conceptos de validez, fuerza obligatoria y aplicabilidad de las normas jurídicas. Por otra parte, la dimensión social del derecho requiere al menos, de la eficacia de las normas jurídicas y la mayoría de las teorías jurídicas consideran la eficacia como una de las condiciones necesarias de la existencia de un sistema jurídico”<sup>134</sup>.

El derecho en sí, posee una doble dimensión, ya que no sólo se trata o abarca el aspecto normativo, en relación a la creación de normas, validez de las mismas al encontrarse dentro del ordenamiento jurídico vigente, generar obligatoriedad en la sociedad en la que rige y demás; sino que también entra a tallar la dimensión social, es decir, como ese fomento y constante creación de normas jurídicas llega a generar impacto en la sociedad, al punto de hacer que quienes la conforman cumplan con lo estipulado.

Este aspecto (el social) adquiere una vital importancia dentro de la relación existente entre el ordenamiento jurídico y la sociedad a la que se dirige, ya que, al fin y al cabo, es ésta última la que se verá afectada, sea positiva o negativamente tras la entrada en vigencia de las mismas.

---

<sup>134</sup> Citado por NAVARRO, Pablo y MORESO, José Juan (en línea). Aplicabilidad y Eficacia de las Normas Jurídicas. Artículo alojado en la Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes. [www.cervantesvirtual.com/downloadPdf/aplicabilidad-y-eficacia-de-las-normas-juridicas-0/](http://www.cervantesvirtual.com/downloadPdf/aplicabilidad-y-eficacia-de-las-normas-juridicas-0/) Pág. 119. Consulta: 07.MAR.2017

Sin duda, una de las teorías propias del Derecho, que más defiende y propugna la vital importancia de la eficacia normativa como pieza fundamental de un ordenamiento jurídico justo y equitativo es el Realismo Jurídico, el cual, como toda teoría, asume una postura en la que más allá de que una norma jurídica se encuentre vigente, esta debe de ir acorde con las exigencias de la sociedad en la que sus estipulaciones regirán.

El hecho está en que, si la sociedad, o la mayoría de ésta se encuentran conforme con la calidad de normas jurídicas, el cumplimiento hacia las mismas será inmediato, pues no existe ningún tipo de conflictos al considerarse justas por ser lo suficientemente contundentes en materia jurídica e ir acorde con las expectativas que tienen los ciudadanos de la calidad normativa.

#### **IV.1.2. NOCIÓN DE EFICACIA JURÍDICA**

Para tener la certeza de lo que engloba la eficacia jurídica, se debe tener en cuenta el vínculo social del cual se encuentra revestida toda norma jurídica.

Por ende, Pablo NAVARRO y José Juan MORESO aseguran que:

“La idea central de la eficacia de las normas jurídicas reside en que las normas son eficaces sólo si existe una determinada relación de correspondencia **R** entre las normas y las acciones humanas. Una vez que identificamos adecuadamente una norma **N** y una acción **A**, la eficacia de **N** puede determinarse mediante la verificación de la relación de correspondencia **R** entre **N** y **A**”<sup>135</sup>.

Esta característica es sumamente importante, pues la relación que media entre las normas jurídicas y las diversas acciones o la conducta que asume cada ciudadano al momento de obrar será un claro reflejo de que si, en un determinado caso, nos encontramos ante normas eficaces o, de lo contrario, normas que carecen de dicha cualidad.

Con esto lo que se pretende justificar es que para que una norma jurídica llegue a ser eficaz se necesita que lo estipulado por ésta (aspecto normativo) sea debidamente cumplido por la persona o personas a la que se dirige a través de las acciones que éste realiza.

---

<sup>135</sup> *Ibidem*. Pág. 120

Sin embargo, es aquí donde entra a tallar un aspecto sumamente particular, el cual se refiere a de qué forma se llega a medir la eficacia de una norma jurídica, lo que simplemente encuentra respuesta en la forma en que la mayoría de la sociedad cumpla con el mandato impuesto.

Evidentemente la totalidad de una sociedad no cumplirá necesariamente con lo establecido en una norma jurídica, un claro ejemplo se refleja constantemente en materia penal, donde los delitos son consumados constantemente por algunas personas pero no por eso nos encontramos ante un problema de eficacia, sino que simplemente se trata de una minoría que, en su condición, adopta una conducta que si bien afecta a los demás ciudadanos, no implica una desvalorización de la calidad de la norma en cuestión.

Pese a esto, está claro que el legislador lo que pretende a través de la realización de la actividad que le compete es crear normas eficaces, pues los criterios de justicia se encuentra supeditados a la calidad ética de cada persona, a sus costumbres y a la forma en la que fue forjado su carácter en relación al aspecto axiológico.

Por otro lado, Marcial RUBIO CORREA asevera lo siguiente:

“(…) lo evidente es que la vocación del Derecho es ser cumplido por convicción. En tal sentido, cada obligado por una norma jurídica debe, en principio, acatarla voluntariamente. Desde luego vuelve a presentarse en esta parte la consideración ética de la norma, lo que indiscutiblemente influye en esta problemática”<sup>136</sup>.

Como lo resalta Rubio Correa, la validez de una norma implica su cumplimiento, pues se quiera o no, se encuentra debidamente estipulada dentro del ordenamiento jurídico, razón por la cual adquiere una calidad de fuerza obligatoria que afecta a todos a quienes se dirige.

Sin embargo, el cumplimiento voluntario de lo estipulado en la norma resulta ser algo evidentemente ilusorio y utópico, ya que eso inmediatamente implicaría que todas las personas tenemos un parecer igual, un criterio compartido, lo que dista mucho de lo que sucede en realidad.

---

<sup>136</sup> RUBIO CORREA, Marcial (2011). El Sistema Jurídico. Introducción al Derecho. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima Perú. Pág. 105

Esa divergencia entre lo que es justo o no, en cuán conformes nos sentimos o sentiremos impide que toda la colectividad asuma una posición positiva con referencia de una determinada norma o normas, pues no hay una uniformidad de criterios.

En consecuencia, tras este siempre poco viable cumplimiento voluntario del hombre a lo estipulado en la ley, adquiere vital importancia para la regulación de las conductas la fuerza pública, es decir, la forma en que el Estado asume un rol en el que pretende extender la obligatoriedad normativa.

#### **IV.1.3. EL RESPALDO DE LA FUERZA DEL ESTADO COMO GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS JURÍDICAS**

Las normas jurídicas llegan a encontrar el respaldo necesario para garantizar sus efectos tras la intervención mesurada del Estado.

En consecuencia, RUBIO CORREA afirma que: “Cuando el cumplimiento voluntario no ocurre, debe entrar en funcionamiento el respaldo de la fuerza del Estado mediante procedimientos administrativos y judiciales preestablecidos dentro del sistema jurídico”<sup>137</sup>.

La fuerza estatal permitirá que en los casos en que no medie el cumplimiento voluntario no predomine la rebeldía ciudadana en relación a la obediencia que debe guardar a lo establecido como parte de nuestra legislación.

Esa potestad del Estado la ejerce a través de la realización de diversos mecanismos sancionadores propios de un determinado proceso o procedimiento, en el que harán valer su calidad de moderador de conductas para controlar eficazmente determinadas situaciones conflictivas que puedan tener lugar a futuro.

El autor previamente citado señala que:

“(…) un rasgo esencial de la norma jurídica (y en verdad del sistema jurídico en su conjunto), es el del respaldo de la fuerza del Estado, entendiéndolo por ello que el Estado garantiza el cumplimiento de las normas jurídicas, en caso necesario, mediante el uso de las instituciones públicas y de la propia fuerza de su aparato”<sup>138</sup>.

---

<sup>137</sup> *Ibidem*. Pág. 105

<sup>138</sup> *Ibidem*. Pág. 84

La fuerza del Estado es inherente a las exigencias en función a las propias necesidades de las normas jurídicas, y la forma en la que se manifiesta es a través de los diversos organismos en instituciones que la conforman.

La forma en la que estas instituciones ejercen esa potestad estatal tiene que ir de acuerdo a los problemas o controversias que tenga que lidiar en función al incumplimiento de normas de la rama en la que desarrolla sus actividades.

RUBIO CORREA afirma que: “La Teoría del Derecho ha desarrollado dos conceptos para calificar el rol que cumple la fuerza del Estado en apoyo de la vigencia de las normas jurídicas, sea cual fuere el caso. Estos conceptos son: coacción y coerción”<sup>139</sup>.

Tanto la coacción como la coerción son conceptos que en innumerables ocasiones generan discrepancias pues se llegan a considerar como sinónimos; sin embargo, cada uno de éstos, si bien en un principio se refieren a lo mismo, distan y se diferencian mutuamente en función al grado de obligatoriedad que asume o contiene cada uno de dichos términos.

En ese sentido, el autor citado con antelación, a manera de dejar clara la diferenciación que existe entre ellos, señala que:

“La coacción es el empleo activo de la fuerza del Estado en defensa del cumplimiento del Derecho. Tal es el caso, por ejemplo, de un deudor moroso al que el juez le embarga sus bienes y los remata para pagarle a su acreedor.

(...) La coerción, en tanto, es la presión subjetiva que la virtualidad de la fuerza del Estado cumple en las personas, de manera que éstas adecúan sus conductas al Derecho, sin necesidad de ser coaccionadas. Tal es el caso del deudor que desearía no pagar pero que, para no verse en problemas judiciales y ante un eventual remate de sus bienes, prefiere hacer honor a su deuda y pagar a su acreedor”<sup>140</sup>.

---

<sup>139</sup> *Ibidem*. Pág. 86

<sup>140</sup> *Ídem*.

Analizando estos dos términos, podemos notar que, por un lado, la coacción implica que el Estado, a través de una intervención directa, hace valer su poder a fin de que la persona que haya incumplido un mandato establecido en una norma sea sancionada conforme a ley, adecuando su conducta a los parámetros normativamente establecidos.

Del otro lado está la coerción, que es la que ejerce el Estado sin necesidad de que medie una intervención directa y sancionadora, sino que, al no existir obligatoriedad, es la misma persona que incumple con lo establecido en la norma jurídica la que regula su conducta de forma individual acorde a lo estipulado, pues sabe que de lo contrario, el Estado hará valer su potestad y, por ende, le correspondería, de acuerdo al daño y materia de la que se trate, la imposición de una determinada sanción, la que vulneraría sus intereses de llegar a tener lugar.

Como queda claro, estas dos formas de ejercicio del poder que tiene el Estado si bien tiene un mismo fin, el mecanismo por las que llegan a tener lugar las diferencia y, en todo caso, las relaciona de cierta forma, ya que en el hipotético caso de que la coerción no sea suficiente para generar algún cambio en el accionar de una persona, entra a tallar la coacción, para poder brindar una solución efectiva al problema suscitado.

#### **IV.1.4. PROBLEMAS CON RELACIÓN A LA POTESTAD EJERCIDA POR EL ESTADO COMO MECANISMO DE CONTROL DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS JURÍDICAS**

Para que se llegue a consolidar el cumplimiento efectivo de una determinada norma jurídica, como ya se hizo mención, se hace necesaria la intervención estatal, la misma que, en la mayoría de los casos, no sólo alcanza formas coercitivas, sino que llega hasta el punto de ejercer la coacción respectiva; sin embargo, existen graves inconvenientes cuando este poder no es ejercido cabalmente e incluso, a través de las diversas acciones que le competen realizar a quien cuenta con esta potestad, se denota una colaboración directa con lo que la ley estipula.

En tal sentido, la pregunta que surge es: ¿de qué forma el Estado, a través de una determinada institución u organismo que la conforma, llega a vulnerar lo establecido en una determinada ley o norma jurídica?



La respuesta a dicha interrogante la encontramos con suma frecuencia en materia procesal, a través de la actividad desempeñada por los órganos jurisdiccionales con relación a ciertos aspectos que, en su conjunto, evidencian un problema que perjudica los intereses de quienes acuden ante un proceso judicial con la esperanza de ser amparados conforme a ley.

La admisión de ciertos medios probatorios, el incumplimiento de plazos, la insuficiencia argumentativa en resoluciones, omisiones y actos similares evidencian una clara falta de eficacia de parte de la labor o rol desempeñado por las autoridades judiciales, las cuales, pese a que a través de sus decisiones pretenden que los intereses de las partes se supediten a lo establecido en las normas o leyes, colaboran con la ineficacia normativa.

Entonces, si es el Estado el encargado de velar por la consolidación de la eficacia en las normas jurídicas que integran nuestro ordenamiento, resulta imposible que éste pueda ejercer un control adecuado del accionar de cada ciudadano, ya que la existencia de una ineficacia estatal deriva en la prevalencia de una ineficacia en la mayoría de normas jurídicas.

#### **IV.1.5. EFICACIA DE LAS LEYES VINCULADAS A LA REGULACIÓN DE CONTRATOS**

Toda ley que pretenda regular una determinada forma o mecanismo contractual, necesitará tomar en cuenta ciertos aspectos que, en resumidas cuentas, se refieren a los principios contractuales que caracterizan toda clase de contrato, adquiriendo evidentemente ciertas diferenciaciones dependiendo de qué clase de contrato se trate.

Felipe OSTERLING PARODI<sup>141</sup> hace mención de algunos de los principales principios contractuales, tales como:

#### **A. PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD**

Cada parte de un contrato es totalmente libre respecto a la decisión de entablar un vínculo contractual o no. Esta libertad no debe ser entendida con el poder de disponer sin control y límite alguno de su voluntad, pasando por alto ciertos parámetros que la ley establece, sino como la posibilidad o facultad que se tiene de poder hacer uso de ciertos derechos, configurando una relación jurídica con otra persona.

Por ejemplo, en los contratos de arrendamiento, la autonomía de la voluntad entra a tallar a la hora de manifestar la intención de entablar la relación arrendador – arrendatario; sin embargo, la voluntad del arrendatario en relación a lo que se llegue a pactar (como rentas, días de pago, entre otros) se encuentra limitada la mayoría de veces a la voluntad del arrendador.

#### **B. PRINCIPIO DE OBLIGATORIEDAD (FUERZA VINCULANTE)**

Todo contrato genera obligaciones para cada una de las partes celebrantes, pues al fin y al cabo, de la negociación que medió entre ellas se derivaron las diversas cláusulas y estipulaciones que regirán el vínculo contractual durante el tiempo convenido.

En ese sentido, las leyes que pretendan regular contratos deben tener en cuenta y, casi siempre hacen mención de ello, que antes que nada prima lo establecido en los contratos, pues en ellos se evidencia la voluntad de las partes. Siendo así, ninguna ley podrá sobreponerse a lo pactado en el contrato, pues son de aplicación supletoria.

Pese a esto, queda claro que no por ese motivo los contratos pueden versar sobre aspectos contrarios a la ley, sino que se supeditan a lo legalmente permisible conservando la libertad que los caracteriza.

---

<sup>141</sup> OSTERLING PARODI, Felipe (en línea). Principales Principios Contractuales. Artículo alojado en la Página Web de la Firma de Asesoría Jurídica Osterling Abogados de Lima. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Principales%20principios%20contractuales.pdf> Consulta: 08.MAR.2017

### **C. PRINCIPIO DE LA CAUSA CONCRETA**

Cada contrato tiene una razón de ser, el motivo se halla en la manifestación de la voluntad de los contratantes, ya que en ellos median intereses distintos pero que guardan relación mutua.

En los contratos de arrendamiento, una de las partes (arrendador) pretende otorgar su derecho al uso y goce de un bien de su propiedad a fin de recibir una contraprestación monetaria (renta), mientras que la otra parte (arrendatario) está interesada en la utilización de dicho bien en favor propio.

### **D. PRINCIPIO DE CONSENSUALISMO (CONCLUSIÓN Y PERFECCIONAMIENTO)**

La conclusión de un contrato se origina cuando las partes cierran la negociación manifestando la voluntad de querer establecer el vínculo contractual, mientras que, el perfeccionamiento entra a tallar cuando los acuerdos asumen protagonismo pues se configuran, llegando a ser eficaces.

Es así que, el principio de consensualismo se ampara en lo pactado por las partes contractuales, pues de ellas dependerá que se generen los efectos necesarios en función al rol que desempeña cada uno en la relación jurídica contractual.

Tanto la conclusión como el perfeccionamiento pueden darse en distintos momentos como también en uno solo, en este último caso cuando el contrato en referencia es uno que no reviste formalidad alguna (ad probationem), por ejemplo, en el caso de los contratos de arrendamiento.

Respecto a dicha formalidad en los contratos, Aníbal TORRES VÁSQUEZ afirma que:

“La forma solemne sí es requisito de validez del acto; es un elemento más del acto, conjuntamente con la capacidad, el objeto y el fin. Por tanto, la forma no es requisito de validez de todos los actos jurídicos, sino únicamente de aquellos para los cuales la ley o la voluntad de las partes han señalado una forma solemne, por ejemplo el arrendamiento (acto no formal), los requisitos de validez son la capacidad, el objeto y el fin (no se exige la observancia de ninguna forma sustancial), mientras que para la donación de inmuebles (acto formal solemne) los requisitos de capacidad

son la capacidad, el objeto, el fin y la forma (debe celebrarse por escritura pública, bajo sanción de nulidad – artículo 1625 del Código Civil)<sup>142</sup>.

De esta forma queda clara la importancia de la formalidad dentro de cada uno de los contratos pues, las leyes tienden a incidir en aspectos diversos que si bien se centran en generalidades contractuales, en ocasiones, revisten particularidades que al final permiten consolidar su eficacia.

#### **E. PRINCIPIO DE SOCIABILIDAD / SOLIDARIDAD**

La manifestación de voluntad, la cual caracteriza todo tipo de contrato, se ve limitada en el sentido de que los contratos no pueden versar sobre aspectos contrarios a la ley.

Esto se evidencia en nuestra legislación, ya que el artículo 1354 del Código Civil, referido a la libertad contractual expresa que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”.

Asimismo, legalmente se faculta a las leyes de establecer ciertos parámetros en materia contractual, tal y como lo expresa el artículo 1355 del Código Civil al mencionar que: “La ley, por consideraciones de interés social, público o ético puede imponer reglas o establecer limitaciones al contenido de los contratos”.

#### **F. PRINCIPIO DE INALTERABILIDAD**

Todo lo que se encuentre estipulado en el contrato se encuentra revestido de la protección legal que corresponde, ya que mientras exista licitud en la totalidad del mismo y no se atente contra intereses colectivos la prevalencia de lo estipulado no tiene por qué verse perjudicada.

---

<sup>142</sup> Citado por IBAÑEZ VASQUEZ, Luis. La Escritura como medio Ad Solemnitatem en el Contrato de Compraventa de Inmuebles en el Sistema Jurídico Peruano. Artículo alojado en la Revista Increscendo Derecho de la Universidad Los Ángeles de Chimbote. [revistas.uladech.edu.pe/index.php/increscendo-derecho/article/download/1141/909](http://revistas.uladech.edu.pe/index.php/increscendo-derecho/article/download/1141/909) Pág. 71. Consulta: 08.MAR.2017

## **IV.2. LA LEY N° 30201 Y LA INCLUSION DE LA CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO**

El 28 de mayo del año 2014, una nueva ley se incorpora en nuestro ordenamiento jurídico, con el fin de innovar en materia procesal todo lo concerniente al desalojo y, facilitándolo a través de ciertas premisas que permitirían que el arrendador de un bien inmueble recupere la posesión del mismo en un plazo sumamente célere.

Es así que, el artículo 5 de la Ley 30201, modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, señalando que: *“... En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.*

*Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil...”*

Como es de observarse, ésta modificatoria incorpora la posibilidad de incluir dentro del contrato de arrendamiento una cláusula en la que el arrendatario reconozca en el arrendador la posibilidad de optar por esta vía procedimental de carácter especial, a fin de que se configure la restitución del bien inmueble, sea por conclusión del contrato o falta de pago.

### **IV.2.1 LA FIGURA DEL ALLANAMIENTO Y LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO QUE INCORPORA LA LEY N° 30201**

#### **A. RESPECTO AL ALLANAMIENTO**

La figura del allanamiento no es una novedad en la legislación procesal civil, pero a diferencia de la mencionada en la Ley N° 30201, su origen es distinto.

El artículo 311 del Código Procesal Civil establece que: “El demandado puede allanarse a la demanda en cualquier estado del proceso, previo a la sentencia.

Procede el allanamiento respecto de alguna de las pretensiones demandadas”.

En razón de lo precisado por nuestra legislación, queda claro que el allanamiento entra a tallar en todo proceso judicial cuando el demandado, renuncia a su derecho de contradecir u oponerse a lo alegado por el demandante, aceptando su pretensión o pretensiones.

Dicho esto, según Mario CASTILLO FREYRE y Jhoel CHIPANA CATALÁN debemos entender que:

“El allanamiento es, en suma, la aceptación por parte del demandado (o del demandante, cuando haya reconvención) de que las pretensiones planteadas por la contraparte, dentro de un proceso judicial (o también arbitral), son válidas. En ese sentido, es evidente que la naturaleza de esta figura supone la existencia de un proceso, ya que quien se allana tiene que saber respecto de que pretensiones lo hace”<sup>143</sup>.

De esta forma el allanamiento se caracteriza por el cese del conflicto de intereses, ya que el demandado valida las pretensiones del demandante. Esto puede producirse porque el demandado no tiene como contradecir lo alegado por la parte demandante, pues su pretensión se funda en hechos reales; o porque simplemente prefiere evitar el tener que lidiar con un proceso judicial que, a la larga, puede resultar perjudicial para con sus intereses.

Otro aspecto que destacan los autores ya mencionados y que, se puede inferir de lo señalado por el Código Procesal Civil, es que el allanamiento surge tras una controversia judicial, en merito a la existencia de una pretensión, es decir, su existencia depende de la existencia previa de un proceso judicial.

Asimismo, el artículo 333 del Código Procesal Civil establece que: “Declarado el allanamiento, el juez debe expedir sentencia inmediata, salvo que este no se refiera a todas las pretensiones demandadas”.

De esta manera, una vez que el allanamiento entra a tallar en un proceso judicial, el órgano jurisdiccional que conoce la causa tiene la obligación de pronunciarse sobre el fondo del asunto y emitir la Resolución que ponga fin al proceso, ya que al no mediar litigio entre las partes, la continuación del mismo resulta innecesaria.

---

<sup>143</sup> CASTILLO FREYRE, Mario y CHIPANA CATALÁN, Jhoel (2016). El Registro de Deudores Judiciales Morosos y la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario. Artículo alojado en el Libro Todo sobre el Contrato de Arrendamiento. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima Perú. Pág. 161

Sin embargo, en el caso de que el demandado sólo se allane respecto a ciertas pretensiones del demandante, y no de la totalidad de ellas, el proceso continuará en merito a las pretensiones en las cuales no existe acuerdo de parte del demandado, pues ameritan ser resueltas conforme a ley, dejando de lado, evidentemente, las pretensiones que no ameritan discusión alguna entre las partes.

## **B. RESPECTO A LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO**

Es preciso resaltar que, una cláusula debe ser entendida como aquella disposición establecida dentro de un contrato o cualquier documento, público o privado, similar a este, que contiene o señala una determinada condición, la cual debe ser cumplida por quienes se encuentren obligados.

El tipo de cláusula a la que se refiere la Ley N° 30201 es la cláusula establecida dentro de un contrato de arrendamiento, específicamente aquella que condiciona al arrendatario de cara a una futura controversia judicial.

CASTILLO FREYRE Y CHIPANA CATALÁN<sup>144</sup> establecen algunas de las principales razones por las que la cláusula de allanamiento a futuro contemplada e incorporada por el nuevo texto del artículo 594 del Código Procesal Civil dista mucho del allanamiento propiamente dicho. En ese sentido, ambos autores consideran ciertas características:

- En el caso del allanamiento, tal y como se puede inferir de lo establecido en el Código Procesal Civil, necesita de la existencia de un proceso judicial para poder llegar a tener lugar, pues la existencia de una pretensión de una de las partes conlleva a que la otra llegue a aceptarla o no; sin embargo, en el caso de la cláusula de allanamiento a futuro, ésta tiene lugar producto de la celebración de un contrato de arrendamiento que dentro de una de sus cláusulas la incorpora expresamente, formando parte así de la manifestación de la voluntad de las partes contractuales.

- Si bien, la cláusula de allanamiento a futuro no nace o se origina tras el inicio de un proceso judicial, la finalidad que persigue y, en suma, los efectos que pretende producir, tienen lugar dentro de un proceso, es decir, tras el surgimiento de un conflicto de intereses entre arrendador y arrendatario que llega a tener lugar en sede judicial.

---

<sup>144</sup> *Ibidem*. Pág. 162 - 163

- La inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro no implica la aceptación de una pretensión, pues no existe litigio alguno que la amerite, razón por la que el allanamiento en si posee una connotación de distinta naturaleza a la que posee la cláusula de allanamiento a futuro.

- La figura del allanamiento, tal y como se desprende del artículo 333 del Código Procesal Civil, implica necesariamente el cese de la controversia judicial, al ya no existir un conflicto de intereses; empero, tal y como se desprende de lo establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil, se le otorga al demandado la facultad de poder contradecir la demanda, lo que evidencia que pese a la inclusión de dicha cláusula, prevalece la controversia y por ende, el proceso continúa con total normalidad.

En conclusión, todas las razones señaladas cumplen con evidenciar una clara diferencia entre el allanamiento como aceptación de la pretensión de una de las partes dentro del proceso y la cláusula de allanamiento a futuro como acuerdo contractual propio de un contrato de arrendamiento.

La Ley N° 30201 al utilizar el término “allanamiento”, no se refiere a la forma especial de conclusión de proceso, sino al reconocimiento o aceptación futura de parte del arrendatario de que en caso de que venza el contrato de arrendamiento o incumpla con el pago de la renta convenida, el arrendador estará facultado para optar por la vía señalada por el artículo 594 del Código Procesal Civil.

### **C. LA EXCLUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Un aspecto relevante que caracteriza a la cláusula de allanamiento a futuro guarda relación con el alcance de la misma, si tiene o no incidencia en otros contratos ajenos al contrato de arrendamiento o si se trata de una cláusula exclusiva.



En ese sentido, CASTILLO FREYRE y CHIPANA CATALÁN señalan que:

“La Ley ha establecido claramente que la cláusula de allanamiento a futuro se aplica de forma exclusiva en los contratos de arrendamiento. En otras palabras, el desalojo en merito a esta cláusula no procede para poseedores que detentan dicha titularidad en función a una relación jurídica distinta a la del arrendamiento”<sup>145</sup>.

En efecto, el texto del artículo 594 del Código Procesal Civil sólo hace mención a los contratos de arrendamiento de inmuebles, con lo que descarta la posibilidad de que otros tipos de contrato puedan incluir dentro de sus estipulaciones la cláusula de allanamiento a futuro.

Dicha exclusividad se extiende al contemplar otros requisitos que permitan que la cláusula de allanamiento a futuro produzca sus efectos una vez iniciado el proceso de desalojo, como el contemplar como causales la conclusión del contrato de arrendamiento o la falta de pago de la renta convenida por el bien arrendado y la legalización de firmas contenidas en el contratos, sea ante notario público o juez de paz, si corresponde.

#### **IV.3. LEGALIZACIÓN DE FIRMAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE UN NOTARIO**

Dentro de la Ley N° 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos”, uno de los aspectos que resalta y caracteriza el artículo 5 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, constituye uno de los requisitos de suma necesidad que se tienen que cumplir para que el proceso de desalojo del arrendatario se encuentre regido al amparo de dicho precepto legal.

Como se desprende expresamente de la ley en mención, la modificatoria legislativa señala taxativamente en sus primera líneas que: “(...) En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público (...)”

Es entonces que, la ley en cuestión, ampara todos los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados que cuenten con la respectiva legalización de firmas, la cual solo puede darse ante un notario público o en su defecto, un juez de paz.

---

<sup>145</sup> Ibídem. Pág. 165

Es así que, la legalización de firmas del contrato de arrendamiento de bien inmueble al que hace mención a Ley 30201 se convierte en un aspecto de suma relevancia e importancia que amerita el respectivo análisis.

#### **IV.3.1. LA LEGALIZACIÓN DE FIRMAS COMO PARTE DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**

El artículo 97 de la Ley del Notariado establece que:

“La autorización del Notario de un instrumento público extraprotocolar, realizada con arreglo a las prescripciones de esta ley, da fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos, de la suscripción de documentos, confiriéndole fecha cierta”.

La ley del Notariado señala y resalta una de las funciones inherentes a la actividad realizada o desempeñada por un notario, la cual se centra en la potestad que posee para dar fe de la celebración de determinados actos que ante él se celebren, haciendo énfasis en un aspecto tan trascendental como es el conferirles fecha cierta.

De otro lado, Mario ALVA MATTEUCCI afirma que:

“El Notario Público realiza diversas tareas que le son encomendadas en cumplimiento de la Ley del Notario, una de ellas es la certificación de las firmas que corresponden a las partes intervinientes en un contrato o acuerdo, el cual, en la mayoría de casos no es redactado por el Notario sino por las propias partes intervinientes”<sup>146</sup>.

Tal y como se desprende de la ley que rige todas las funciones que desempeña el notario, la celebración de actos que pueden llegar a ser observados por éste incluye dentro de los mismos a los contratos, en sus múltiples y diversas modalidades.

---

<sup>146</sup> ALVA MATTEUCCI, Mario (en línea). La Legalización de Firmas ante Notario como Medio Probatorio ante SUNAT. Artículo alojado en el Blog de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2010/09/15/la-legalizacion-de-documentos-y-firmas-ante-notario-como-medio-probatorio-ante-sunat/>

Cabe resaltar que, pese a que en estos contratos entra a tallar la figura notarial, en la gran mayoría de casos éstos no llegan a ser realizados por el notario, sino que las partes celebrantes del mismo se encargan de su confección, estipulando las condiciones que creen necesarias, acorde con sus exigencias e intereses, para finalmente poder de alguna u otra forma certificar la autenticidad de la relación contractual que se pretende entablar, así como la fecha en la que ésta comenzará a generar las obligaciones que le correspondan a cada una de las partes de acuerdo a lo pactado.

Las firmas plasmadas dentro de un contrato constituyen rúbricas o trazos que denotan la manifestación o exteriorización de la voluntad de las partes celebrantes de querer celebrar un acuerdo, de obligarse recíprocamente al amparo de lo estipulado y dentro de los márgenes que la ley de la materia establece.

De tal forma, la legalización de las firmas del contrato que hace el notario es una prueba de que las partes son conocedoras del contenido del mismo y no tienen objeción alguna de que todas las cláusulas establecidas rijan y prevalezcan durante el plazo fijado para su vigencia a partir de la fecha en que se produce la suscripción notarial.

Asimismo, ALVA MATTEUCCI señala que:

“En el documento que las partes llevan al Notario se puede apreciar información que las identifica y que demuestra su voluntad de celebrar un acuerdo o la declaración de algún acto. Allí, lo primero que se aprecia es que las partes declaran que tiene plenas facultades y que son mayores de edad, por lo que a través del ejercicio de sus derechos evidencian la capacidad de ejercicio. Cabe precisar que si no se cumplen estas condiciones no se podrán realizar gestiones ante el Notario”<sup>147</sup>.

Evidentemente, la celebración de un contrato de arrendamiento y la respectiva certificación de firmas ante notario público implica necesariamente que las partes interviniente se encuentran premunidas de todos y cada uno de sus derechos civiles, esto en función de la capacidad de ejercicio que poseen como ciudadanos mayores de edad.

---

<sup>147</sup> Ídem

En tal sentido, pese a ser una condición necesaria para la procedencia del contrato en cuestión, el notario debe tener muy en cuenta que dichos requisitos no sean ignorados, pues en ellos radica la validez primigenia de la relación jurídica contractual a entablar.

Dicho esto, el notario es responsable de todos los actos que ante él se celebren, razón por la cual se encuentra expuesto a la imposición de una sanción por los problemas que consecuentemente traiga la mala gestión de las facultades de las que esta premunido.

A esto se suma la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 04-97-I/TC, la misma que señala lo siguiente:

“...se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional de derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública, consistente en autenticar, redactar, conservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención, incluyéndose la certificación de hechos. Dicha intervención notarial implica, pues, una doble misión: dar fe pública y forma a los actos para así garantizar seguridad jurídica no solo a las partes sino también a los terceros”.

Como es de observarse, el notario, en su calidad de funcionario público, a través de la certificación que realiza a determinados actos, como los contratos que se pretendan celebrar, confirma fehacientemente ante las demás personas que la existencia del vínculo contractual entablado por las partes es auténtica y, siendo así, se constituye inmediatamente una especie de garantía de dicha autenticidad.

#### **IV.3.2. LA NECESIDAD DE LEGALIZACIÓN DE FIRMAS EN UN ACTO JURÍDICO**

La importancia de legalizar las firmas que permiten la celebración de un acto jurídico radica en dejar constancia a terceros del momento en el cual entra a regir entre sus celebrantes.

En virtud de ello, el Código Procesal Civil estipula en su artículo 245 que:

“Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante;
2. La presentación del documento ante funcionario público;
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción”.

La constitución de todo documento de carácter privado tiene validez para las partes pues al mediar un acuerdo entre ambas queda claro que a cada una le corresponderá cumplir con las obligaciones que le competan; sin embargo, para garantizar y otorgar la seguridad jurídica necesaria ante terceros, se hace sumamente trascendente que el contrato celebrado sea debidamente legalizado.

En merito a esta necesidad de certificación contractual, la legislación civil establece una diversidad de formas a través de las cuales se llega a consolidar o, dicho de otra manera, se configura la legalización de las firmas que fungen en un determinado contrato.

Dentro de esa gama de posibilidades, resalta el hecho de que a través de la presentación del contrato ante un notario público, sea para certificar la fecha en la que entra a regir el mismo o para que se evidencie de que las firmas plasmadas por las partes son auténticas, ya que a través de la intervención de la figura del notario en la relación contractual que se pretende establecer, se garantiza la entrada en vigencia de un contrato ante terceros, que son quienes por ser ajenos a la voluntad primigenia de la partes de querer celebrar un contrato, pueden considerar que éste no existe o que se trata de una forma de simulación.

Es precisamente respecto a la importancia que tiene acreditar ante terceros la validez y vigencia de un contrato que Arturo ORGAZ asevera lo siguiente:

“Se comprende que el tiempo en que los actos jurídicos se verifican, es una circunstancia capital por las consecuencias que puede promover en la esfera jurídica la concurrencia o conflicto de derechos. De ahí la necesidad de la fecha cierta que es la constancia auténtica del momento en que un acto jurídico se verificó.

Mientras los actos jurídicos públicos tienen fecha cierta, que es la que se consigna en ellos por persona que guarda la fe pública, los instrumentos privados carecen de tal particularidad, es decir, no tienen autenticidad, no hacen fe contra terceros en cuanto al verdadero momento en que fueron otorgados.

A causa de que las partes intervinientes en un acto privado podrían fechar falsamente los documentos (cartas – órdenes, recibos, contratos, etc.), con propósitos de disimular la verdad de las situaciones o relaciones jurídicas, acarreando perjuicios a los terceros, la fecha cierta es requisito importantísimo.

Para que los instrumentos carentes de fecha cierta la adquieran, deben ser presentados en juicio o archivados en una oficina pública, o reconocidos ante un oficial público, o insertos en algún protocolo notarial. La fecha cierta, en tales casos, es la de la presentación, inserción o reconocimiento”<sup>148</sup>.

La celebración de todo acto privado si bien vincula a las partes intervinientes en su realización intrínsecamente, genera convicción respecto a su autenticidad solo a quienes se encuentran vinculados directamente con esta, es decir, sólo las personas que manifiestan su voluntad en el contrato no podrán poner en duda la existencia de éste.

Dicho esto, si un acto privado carece de alguna forma de garantía de parte de un sujeto que actúe de forma imparcial y que este premunido legalmente de la potestad y las facultades necesarias para dar fe de todos los actos que se celebren, como lo es el notario público, no existe la certeza frente a las demás personas de que el contrato celebrado por las partes es un contrato auténtico, carente de cualquier tipo de falsedad en la que se tergiverse la información o situación a constituir.

En tal sentido, la única forma por la cual la autenticidad de todo acto jurídico quede garantizada frente a terceros, guarda relación directa con el reconocimiento que puede llegar a adquirir a través de la presencia e intervención del notario público.

---

<sup>148</sup> Citado por ALVA MATEUCI, Mario. Ob. Cit.

La necesidad de acreditar la autenticidad de un contrato ante terceros radica en que, son precisamente esa clase de actos jurídicos los que tienden a generar controversias o conflicto de intereses entre sus celebrantes, razón por la cual, en la mayoría de los casos, dichas discrepancias implican necesariamente que el problema sea sometido a un proceso judicial.

Una vez que la esfera judicial entra a tallar en el conflicto existente en relación a la autenticidad del contrato, las partes, en primer lugar, deberán acreditar ante el juez la existencia de la relación contractual que los vincula, para lo cual, se hace vital que no solo se trate de un simple acto privado, sino que en éste haya fungido la intervención de un notario para certificar que no se trata de un contrato falso, sino que todo se encuentra acorde a las formalidades y requerimientos que caracterizan al contrato materia de análisis.

Es así que, es el juez quien se constituye en ese tercero que necesita quedar convencido de la autenticidad del contrato celebrado, a fin de dar el trámite correspondiente al mismo dentro del proceso que se pretende iniciar, pues la forma en la que las partes se constituyeron o apersonaron en el proceso, responde a la calidad que poseen como partes de un contrato que posee la autenticidad requerida para ser materia de observación.

#### **IV.3.3. LA IMPORTANCIA DE LA FECHA CIERTA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Uno de los contratos que mayores controversias genera respecto a la fecha en la que rigen entre las partes celebrantes es el referido al arrendamiento de bienes, siendo el arrendador y arrendatario los sujetos que a través de la certificación que otorgue el notario una vez presentado el contrato de arrendamiento ante éste deberán acreditar ante el juez (tercero) la existencia y validez del contrato celebrado.

En merito a esto, Teresa LOBO manifiesta una posición sumamente importante respecto a la importancia de la fecha cierta en los contratos de arrendamiento

“...la fecha cierta de los documentos solo opera frente a terceros que no fueron parte de la elaboración del documento privado, porque no intervinieron en su celebración; por lo tanto, en un contrato de arrendamiento celebrado por actos y demandado, en el que los derechos y obligaciones de los contratantes, validez y fecha de celebración, derivan

del propio contrato, resulta irrelevante la certeza de la fecha de celebración”<sup>149</sup>.

La irrelevancia de la fecha de celebración del contrato responde a la mayor importancia que tiene certificar fehacientemente la autenticidad del mismo y, una de las formas para poder llegar a hacerlo es a través de la dación de fe que otorga un notario en su calidad de funcionario público.

Resulta entonces, para el correcto y efectivo desarrollo de un proceso judicial en el que se discute alguna discrepancia respecto al contrato de arrendamiento, como es el caso del proceso de desalojo, que las firmas de dicho contrato hayan sido certificadas conforme a ley por la autoridad competente.

#### **IV.3.4. EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL DEL JUEZ DE PAZ**

Los jueces de paz desempeñan un papel trascendental cuando no media presencia de notario en un determinado lugar.

Es así que, Noé Rodecindo ÑAHUINLLA ALATA asevera lo siguiente:

“Conforme al art. 17 de la Ley No. 29824 Ley de Justicia de Paz, en los centros poblados donde no exista Notario, el Juez de Paz está facultado para ejercer funciones notariales. Antes de la promulgación de la citada norma legal, el art. 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial LOPJ, disponía que los Juzgados de Paz cuyas sedes se encuentren a más de 10 km de distancia del lugar donde se encuentre una sede notarial o donde por vacancia no hubiera Notario o en ausencia de este por más de 15 días continuos, el Juez de Paz tiene competencia en la función notarial para tramitar escrituras imperfectas, protestos de títulos valores y legalizaciones, además de otras competencias que se viene facultando en los últimos años”<sup>150</sup>.

---

<sup>149</sup> Ídem

<sup>150</sup> ÑAHUINLLA ALATA, Noé Rodecindo (en línea). La Función Notarial de los Jueces de Paz en la Región Centro Andina. Tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial alojada en el Repositorio Virtual de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/4148/1/%C3%91ahuinlla\\_an.pdf](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/4148/1/%C3%91ahuinlla_an.pdf) Pág. 78



En un principio, para que el juez de paz pueda llegar a ejercer ciertas funciones notariales se contemplaban ciertas condiciones referidas al tiempo y espacio bajo las cuales se sustentaba y justificaba la labor notarial de un juez de paz; sin embargo, la actual Ley de Justicia de Paz, resumió de manera sucinta dichas condiciones o requerimientos, reduciéndolos a la existencia o no de un Notario en un determinado lugar.

En tal sentido, la función notarial desempeñada por el juez de paz entra a tallar en el caso de que no medie la existencia de un notario público en un determinado lugar, que comúnmente suele tratarse de pueblos recónditos en los cuales, por la cantidad de habitantes y otros factores, no amerita la necesidad de establecer una Notaria.

#### **IV.3.5. LA LEGALIZACIÓN DE FIRMAS ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ**

De forma supletoria, los juzgados de paz, asumen roles inherentes a la función notarial, como la legalización de firmas.

El autor previamente citado sostiene que:

“Los Jueces de Paz también están autorizados para legalizar firmas conforme al inciso 2 del art. 17 de la Ley No. 29824, Ley de Justicia de Paz, cuando el usuario, a falta de un Notario Público cercano a su lugar de residencia le solicita la legalización; en el ejercicio de dicho trámite deja constancia del hecho en un Libro especial mediante Actas que extenderá en orden cronológico y que serán firmadas por el Juez de Paz y por la persona cuya firma es objeto de legalización”<sup>151</sup>.

Nuevamente se reafirma el hecho de que la figura del Juez de Paz al momento de ejercer funciones notariales responde a la falta de un notario en el lugar en el que reside la persona que necesita de la labor que desempeña un notario en su calidad de funcionario público, esta vez centrándose en lo concerniente a la legalización de firmas de un documento.

---

<sup>151</sup> *Ibidem*. Pág. 79

Tal y como lo establece la Ley 30201, el proceso de desalojo que se inicia en función a un contrato de arrendamiento de bien inmueble se encuentra al amparo de dicho precepto legal siempre y cuando medie la legalización de firmas del mismo, cuya omisión no puede sustentarse en la falta de presencia de un notario en el lugar donde surtirá efecto el acuerdo pactado entre las partes (arrendador y arrendatario), ya que de darse esa situación la misma ley establece la posibilidad de que el juez de paz, conforme a las facultades que le otorga la ley que rige sus funciones, asuma la posición de notario público y permita concretar la certificación o legalización que corresponda para dar certeza de la autenticidad del documento que contiene lo pactado.

#### **IV.4. LEY 30201 Y SU MODIFICATORIA AL ARTÍCULO 594 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

##### **IV.4.1. RESPECTO AL TRÁMITE EN LA REALIDAD**

Existe una marcada diferencia entre lo estipulado en el texto del precepto legal y como éste se materializa en un caso en concreto en sede judicial.

Por ende, ABANTO TORRES<sup>152</sup> hace una clara referencia respecto a cómo se lleva el trámite del proceso de desalojo al amparo de la Ley 30201, haciendo énfasis a ciertos aspectos que denotan dos contextos totalmente distintos entre lo que establece la norma y lo que sucede en la práctica. Es así que, las características a resaltar son:

##### **A. PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO**

Para que la demanda de desalojo llegue a ser admitida por el órgano jurisdiccional, necesita cumplir con determinados requisitos, los cuales no han sido suprimidos pese al carácter célere de esta ley. Es así que, el procedimiento conciliatorio no es ajeno al proceso, razón por la cual se necesita contar con un Acto de Conciliación Extrajudicial, como todo proceso de desalojo según nuestra legislación.

En ese sentido, surge un nuevo trámite que, consecuentemente, impide que el proceso sufra más demoras de los plazos establecidos en la ley en cuestión.

---

<sup>152</sup> ABANTO TORRES, Jaime David. Ob. Cit. Pág. 182 – 183

## **B. JUEZ COMPETENTE**

Por otro lado, respecto a la competencia del órgano jurisdiccional, la norma referida solo hace mención a la competencia territorial, razón por la cual, se hace necesario, conforme al artículo 547 del Código Procesal Civil, mencionar que, en razón de la cuantía, la demanda de desalojo deberá interponerse ante el Juez de Paz Letrado en el caso de que la merced conductiva (renta) no supere las 50 Unidades de Referencia Procesal y, ante el Juez Especializado en lo Civil, cuando la renta convenida sea superior al monto señalado.

Esto es importante en el sentido de que, es del conocimiento de quienes se encuentran inmersos en el campo laboral del Derecho, precisamente en materia de litigio y controversias judiciales, que los trámites ante determinados Juzgados implican una demora en los plazos que se ajusta a la carga procesal que ejerzan; dicho esto, lo que queda claro es que no existirá uniformidad en los plazos para todos los procesos de desalojo que sean tratados judicialmente al amparo de la Ley 30201.

## **C. OPOSICIÓN**

Otra de las características que resulta importante resaltar es el plazo que tiene el arrendatario para ejercer su derecho de oposición, pues, tal y como lo señala la Ley N° 30201, éste tendrá 6 días para ejercerlo, delimitándose a precisar la vigencia del contrato de arrendamiento o el pago de las rentas pendientes de pago a su arrendador.

La razón por la que se hace mención a dicho plazo es porque, a comparación del proceso de desalojo contemplado en el Código Procesal Civil, existe una diferencia de 1 día adicional, lo que resulta extraño dada la naturaleza célere del proceso de desalojo al amparo de la existencia de la cláusula de allanamiento futuro.

Por otro lado, el artículo 591 del Código Procesal Civil precisa que: “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”.

Dicho esto, el ejercicio del derecho de oposición que goza el arrendatario al amparo de la Ley 30201, al no expresar disposición en contrario, se encuentra sometido a las estipulaciones previstas en el Código Procesal Civil; en tal sentido, los medios probatorios que podrá ofrecer para acreditar su pretensión se restringen a los mencionados en el párrafo anterior, lo que, en resumidas cuentas, conlleva a pensar que la actuación de alguno de ellos implica necesariamente que el proceso tome mucho más tiempo del estimado normativamente.

#### **D. AUDIENCIA ÚNICA**

La Ley 30201 no señala si se prescindirá o no de una audiencia única, razón por la cual dicha omisión hace que este proceso de desalojo se subsuma a lo establecido en el Código Procesal Civil, es decir, que se citarán a las partes para que concurran a dicha Audiencia.

La falta de omisión de ciertos actos procesales implica que el proceso sigue un trámite similar e incluso más largo que el proceso de desalojo habitual, lo que supone una regulación sumamente confusa en dicha materia.

#### **E. COSA JUZGADA**

Todo proceso de desalojo tiene por finalidad el lanzamiento; sin embargo, para que se llegue a dicho estado procesal, la demanda interpuesta debe ser confirmada por su superior en el caso de que llegue a mediar apelación, pues al no prescindir expresamente de ésta, se contempla su existencia conforme al artículo 593 del Código Procesal Civil.

A esto se suma el hecho de que, si es que la renta supera las 50 URP y por ende el juez competente resulta ser un Juez Especializado en lo Civil, se admite la posibilidad de que al amparo del derecho que tiene toda persona de impugnar resoluciones judiciales, se llegue a interponer un recurso de casación.

En ese sentido, contemplar la existencia de un proceso de desalojo exprés a diferencia del contemplado en el Código Procesal Civil, se hace innecesaria, pues en la realidad no se configura.

## **F. REQUERIMIENTO**

Con lo que respecta al requerimiento, tras la solicitud del arrendador, el Juez requerirá al arrendatario a desocupar el inmueble, otorgándole como máximo 15 días para hacerlo, ya que de lo contrario se dispondrá el lanzamiento; sin embargo, en contraste con lo que establece el Código Procesal Civil en materia de desalojo, el requerimiento se caracteriza por sólo valerse de un plazo de 6 días.

Resulta evidente que el plazo estipulado por la Ley 30201 implica una mayor demora en el trámite del proceso de desalojo, pues se contemplan 9 días adicionales a lo expresado en la normativa procesal civil, generándose una incongruencia total con la finalidad por la que el legislador estimó conveniente la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil.

## **IV.5. LA EXISTENCIA DE TRES PROCESOS DE DESALOJO EN FORMA SIMULTÁNEA**

La variedad de opciones que se tiene para poder ejercer la acción de desalojo supone una confusión en quien pretenda hacerlo, constituyéndose en un problema que amerita ser abordado.

Al respecto, Günther GONZÁLES BARRÓN afirma que:

“Un conflicto simple, y de alta recurrencia sociológica por la frecuencia del arrendamiento, justifica una estructura procesal también sencilla, con la finalidad de proteger a los arrendadores e incentivar la ocupación útil de los inmuebles, con lo cual se facilita el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables. El desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos, sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo”<sup>153</sup>.

Un proceso de desalojo está destinado a satisfacer de forma célere y oportuna la pretensión de quien demanda el respeto a su derecho posesorio, teniendo incidencia de forma específica en las controversias o conflicto de intereses que surgen entre el arrendador y arrendatario respecto al bien objeto del contrato celebrado.

---

<sup>153</sup> GONZÁLES BARRÓN, Günther (2016). Proceso de Desalojo (y Posesión Precaria). Jurista Editores. Lima Perú. Pág. 254 – 255

Empero, pese a que la simplicidad que caracteriza al proceso de desalojo debería permitir la resolución rápida y efectiva del mismo, existe un claro impedimento que ha sido producto de la actividad desempeñada por la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a la emisión de casaciones se refiere.

En ese sentido, el autor citado con antelación asegura que:

“(...) La Corte Suprema ha desnaturalizado y pervertido el desalojo, pues con la misma fórmula simplificada, ahora se resuelven conflictos de gran complejidad (...) Esta situación origina que los conflictos sencillos necesiten de mucho tiempo para resolverse, pues el vencimiento del contrato o la adquisición del bien por tercero conllevan que el arrendatario sea considerado “precario”, por lo que el proceso puede llegar nada menos que hasta la Corte Suprema”<sup>154</sup>.

La participación de la Corte Suprema en todo lo referente a los procesos de desalojo ha menguado significativamente en la celeridad de los mismos, debido al intento de brindar solución a conflictos referentes a la accesión, usucapión y demás que por su naturaleza implican y se ve inmerso un trámite mucho más largo.

Asimismo, este problema se consolida por la errada idea de considerar al arrendatario como un ocupante precario del inmueble arrendado, lo que, consecuentemente, permite que los procesos de desalojo de arrendatarios puedan llegar a instancias a las que no debería, como la Corte Suprema, extendiendo así el proceso iniciado en los cuales simplemente se discute la vigencia o no de un contrato, así como si existe o no una deuda de la renta acordada por las partes (arrendador y arrendatario).

El autor anteriormente citado asegura firme y tajantemente que:

“(...) el legislador ha necesitado establecer dos procesos de desalojo, adicionales al de tipo general, con el fin de regresar a su esencia originaria, que no es otra cosa que la de resolver controversias simples mediante una fórmula jurídica sencilla. Así la Ley 30201 y el D.L. 1177 han enmendado la plana a la Corte Suprema, eliminando el concepto de “precario” para los casos de arrendatario con plazo vencido o arrendatario

---

<sup>154</sup> *Ibidem*. Pág. 255

que sufre la transferencia del bien a favor de tercero, por lo que un simple plumazo legislativo ha mandado al tacho una sentencia de cien páginas (...)<sup>155</sup>

Resulta bastante particular observar dentro de la legislación peruana que existen tres procesos de desalojo, uno general y dos especiales, pues no muestran más que el intento de enmendar los errores cometidos tras la incorporación del IV Pleno Casatorio Civil al ordenamiento jurídico vigente, el cual no ha hecho más que dificultar enormemente la finalidad de los procesos de desalojo de arrendatarios, desnaturalizándolos por completo.

Este problema genera cuestionamientos sumamente graves respecto a la actividad desempeñada por la Corte Suprema en función de las decisiones que toma, las cuales más allá de incidir positivamente en la colectividad, atentan contra los intereses de la misma.

Tras este análisis, del destino de los contratos de arrendamiento tiene como una solución factible la posibilidad de que sean regulados por normas especiales, siendo sumamente necesaria la superposición de las mismas al IV Pleno Casatorio Civil, el cual también perjudica la promoción de un mercado de arrendamiento de inmuebles.

#### **IV.5.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE DESALOJO DE LA LEY 30201 QUE LO DIFERENCIAN DEL PROCESO DE DESALOJO DEL CODIGO PROCESAL CIVIL**

En primer lugar, es preciso hacer mención al hecho de que el proceso de desalojo establecido expresamente en el Código Procesal Civil vendría a ser la norma general, mientras que la Ley 30201 se considerada como la norma especial.

---

<sup>155</sup> *Ibidem*. Pág. 255 - 256

Al respecto, GONZÁLES BARRÓN<sup>156</sup> hace un recuento de las principales características del proceso de desalojo especial, que claramente lo diferencian del proceso de desalojo regido por la norma general:

- En relación a la aplicación, la norma especial incide en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que contengan expresamente la llamada “cláusula de allanamiento futuro”, además de cumplir con la certificación respectiva de las firmas ante la autoridad competente (un notario o de lo contrario, un juez de paz).
- Los artículos 1699, 1703, 1705 y 1708 del Código Civil, referidos a la conclusión de contrato, son aquellos casos en los que procedería la norma especial; asimismo, el artículo 1697, que regula la resolución de contrato por falta de pago de la renta convenida.
- Respecto a la competencia, en ambos procesos de desalojo es competente el juez de paz letrado o civil (en función de la cuantía de la merced conductiva), pero la diferencia surge a la hora de definir la competencia territorial, ya que para la norma especial el juez del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble es el indicado para conocer el caso materia de controversia o conflicto de intereses, mientras que para la norma general del Código Procesal Civil no median restricciones, si se toma en cuenta al juez del lugar de domicilio del demandado como competente.
- Para la norma general, la contestación de la demanda de desalojo tiene cinco días de plazo, una vez notificada la admisión de la demanda de desalojo, mientras que, según la norma especial, el arrendatario deberá acreditar que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o la debida cancelación de la renta adeudada en el plazo de seis días.
- La audiencia única no está prevista por la norma especial, por lo que el juez emite sentencia inmediatamente después de concluido el plazo de contestación, pero si media controversia al no encontrar respuesta legal, es aplicable la normativa general; es decir, la sentencia se dictará en diez días.

---

<sup>156</sup> *Ibidem*. Pág. 248 - 249



- La norma especial estipula que el lanzamiento, ordenado por la sentencia que emita el juez, tiene un plazo de quince días hábiles.
- Para apelar la sentencia emitida, la Ley 30201 no establece expresamente la posibilidad de hacerlo; sin embargo, esto es admisible en virtud de la existencia del derecho a la doble instancia, principio constitucionalmente reconocido, con la salvedad de que se trataría de una apelación sin efecto suspensivo, por lo que la orden de lanzamiento debería cumplirse.
- En el caso de la norma especial, el arrendador (demandante) no puede acumular a su pretensión inicial cualquier otra que no guarde relación con el desalojo, tal y como el cobro de renta adeudada en el caso de que sea esa la causal por la que se inició el proceso.
- La norma especial permite la inclusión y respectiva inscripción del arrendatario moroso al Registro de Deudores Judiciales Morosos, creado específicamente por la Ley 30201, siempre y cuando medie una sentencia en materia de desalojo por falta de pago.

La Ley 30201 es una de las formas especiales de desalojo que establece nuestra legislación para promover la solución rápida de conflictos simples, como es el caso de los contratos de arrendamiento.

#### **IV.5.2. CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE DESALOJO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 QUE LO DIFERENCIAN DEL PROCESO DE DESALOJO DEL CODIGO PROCESAL CIVIL**

Existen ciertas particularidades que distinguen el desalojo que contempla el D.L. 1177 y el Código Procesal Civil, constituyéndose la primera en una forma de carácter especial.

El artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1177 señala taxativamente lo siguiente:

“El presente Decreto Legislativo establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, así como promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados para vivienda, en el marco de la política de Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país”.

El objeto del Decreto Legislativo N° 1177 es el de, tal y como lo manifiesta el título del mismo, la promoción del arrendamiento como mecanismo o herramienta para que las personas (arrendatarios) tengan acceso a un vivienda, lo que evidentemente también fomenta el crecimiento del sector inmobiliario en lo que a construcción y/o edificaciones se refiere, pues bajo esta normativa la demanda crece significativamente.

Las características principales de este Decreto Legislativo y que además, las diferencian de lo señalado por la norma general; es decir, lo establecido por el Código Procesal Civil, son expuestas por GONZÁLES BARRÓN<sup>157</sup> de la siguiente manera:

- En el caso de la norma especial (Decreto Legislativo N° 1177), es aplicable cuando medien contratos de arrendamiento, arrendamiento – opción (de compra) y arrendamiento financiero de inmuebles para vivienda, razón por la que se hace necesario la inscripción de dichos contratos en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV) a fin de dejar constancia de la existencia de los mismos y del fin específico para el que fue celebrado.
- Las causales de procedencia del desalojo son: la conclusión del contrato por el plazo vencido, la resolución por mutuo acuerdo, en el que medie la existencia de firmas debidamente legalizadas y el incumplimiento en el pago de rentas por dos meses consecutivos y seis meses en el caso de que se adeuden conceptos complementarios, debidamente acreditados mediante el sustento de una carta notarial de resolución.
- La vía procedimental en esta forma especial resulta ser el proceso único de ejecución de desalojo, el cual se encuentra al amparo de este Decreto Legislativo.
- Es posible la acumulación de pretensiones del demandante a la pretensión principal que es el desalojo, tales como el pago de la merced conductiva adeudada, o el de ciertos conceptos complementarios.

---

<sup>157</sup> *Ibidem*. Pág. 250 - 252

- Los sujetos procesales son el arrendador y el arrendatario o, en este último caso, la persona que posea el inmueble que ha sido materia de arrendamiento, dejando de lado a terceros ajenos al contrato de arrendamiento, esto es virtud de la viabilidad de este proceso en el caso de terminación del contrato, lo que vincula directamente a las partes contractuales.
- La competencia del juez por razón del territorio, en el caso de la norma especial, entra a tallar la figura del juez de paz letrado del lugar del inmueble; lo que en la norma general vendría a ser facultativo, ya que prima la competencia del juez por el domicilio del demandado. Asimismo, si bien tanto la Ley 30201 como el Código Procesal Civil incluyen la competencia de un juez por cuantía de la renta, para el Decreto Legislativo N° 1177 tiene relevancia la ubicación del inmueble.
- Para la norma especial, el demandante interpone el llamado “proceso único de ejecución de desalojo”, haciendo la indicación respectiva de la causal que se invoca para dar inicio al mismo. De igual manera, debe adjuntar o adherir a su demanda el formulario del contrato junto con la inscripción del mismo en el Registro de Alquiler de Vivienda (RAV) y demás documentos que resulten pertinentes y necesarios conforme a los requisitos generales de la legislación.
- El plazo para que el demandado se allane a la demanda o haga efectiva la contestación de la misma es de cinco días. Es así que no existe una diferencia con la norma general, pero si con lo estipulado por la Ley 30201, la cual señala que el plazo para la contestación es de seis días.
- Respecto a la admisión de pruebas, el Decreto Legislativo 1177 solo contempla todas aquellas que no requieran ser sometidas a actuación, es decir, las pruebas se restringen a documentos, dejando de lado otras, como la pericia y la declaración de parte, debido a la existencia de requerimientos formales como la certificación notarial de firmas y la acreditación documental de los hechos, respectivamente.
- Una vez contestada la demanda no media una audiencia única, por lo que inmediatamente después el órgano jurisdiccional debe emitir sentencia, teniendo tres días de plazo para hacerlo.

- La sentencia que llegue a consentir la pretensión de la demanda implica una orden directa de desalojo, es decir, el propio lanzamiento del inmueble, con ayuda de los miembros de la Policía Nacional del Perú y demás autoridades, teniendo como plazo para la ejecución de la misma tres días. En el caso de que no se llegue a cumplir lo estipulado en la resolución judicial emitida o si el arrendatario llega a oponer resistencia como muestra de su negativa a cumplir con la decisión del juez, el demandante podrá optar por la interposición de una denuncia penal.
- Respecto a la apelación, esta tiene lugar para la norma especial, concediéndole el plazo de tres días hábiles para su interposición, con la particularidad de que su concesión resulta ser sin efecto suspensivo, razón por la que la ejecución de la sentencia es inmediata.
- Una vez que se conceda el recurso de apelación, este se elevará al superior en el plazo de dos días. Después, la admisión del recurso de parte del superior (juez especializado civil), se sujetará al plazo de tres días, los cuales se contarán tomando como referencia la recepción del expediente en sí.

En el caso de que se admita la apelación, el juez civil, en el plazo de tres días, hará efectiva la respectiva comunicación de la situación en la que se encuentra el proceso (expedita para resolver), para posteriormente, tener la posibilidad de dictar sentencia, sin necesidad de que medie vista de la causa o citaciones para informe oral, esto debido que se trata de una apelación que fue concedida sin efecto suspensivo.

#### **IV.6. EL PROCESO DE DESALOJO Y ALGUNAS AMBIGUEDADES EN LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 594 DEL C.P.C.**

Existen ciertos puntos dentro de la modificación sufrida por el artículo referido que resultan ser incongruentes y que, tienden a diversas interpretaciones al no ser del todo precisas.

Respecto a la reforma legislativa planteada por la Ley N° 30201, Renzo CAVANI señala que:

“Lo que creó el legislador no es otra cosa que un “proceso ultrasumarísimo”, siempre que el demandante alegue (y, digo más: que *pruebe*) esta famosa cláusula de allanamiento. Si no existe esta alegación (por tanto, el demandante debe decirlo expresamente en su demanda), se aplica el desalojo común y corriente”<sup>158</sup>.

Es evidente que la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil a través de la Ley N° 30201 tiene como objetivo principal acelerar el proceso de desalojo de arrendatarios y, de esta manera, combatir con la morosidad, al guardar esta relación directa con el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario al momento de celebrar el contrato con su arrendador.

Sin embargo, existe un sinnúmero de formalidades que deben cumplir las partes contractuales para que su conflicto de intereses pueda llegar a tener lugar en sede judicial a la luz del artículo referido anteriormente. En tales formalidades destaca la inclusión expresa dentro del contrato de arrendamiento de la cláusula de allanamiento a futuro, así como en la demanda que se llega a interponer a fin de iniciar el proceso de desalojo correspondiente.

Por otro lado, a esta nueva alternativa de desalojo de arrendatarios se contraponen el proceso de desalojo común, previsto en el artículo 546 del Código Procesal Civil, el cual señala distintas características que marcan ciertas diferencias.

Al respecto, CAVANI<sup>159</sup> plantea tres supuestos que plantea el proceso de desalojo “tradicional”, que en esencia señalan:

- el plazo de cinco días para que el demandado pueda ejercer su derecho de defensa y contestar la demanda.
- la posibilidad de que el demandado pueda llegar a plantear, adicionalmente a la contestación, las excepciones y defensas previas que estime convenientes, acorde a sus pretensiones.

---

<sup>158</sup> CAVANI, Renzo (en línea). La “Ley de Inquilinos Morosos” y el Art. 594, CPC: Críticas y su Aplicación en la Práctica. Artículo alojado en el Blog “A fojas Cero” de Renzo Cavani. <https://afojaszero.com/2014/07/01/la-ley-de-inquilinos-morosos-y-el-art-594-cpc-criticas-y-su-aplicacion-en-la-practica/>

<sup>159</sup> Ídem.

- el planteamiento de cuestiones probatorias.
- la realización de una audiencia única al cabo de diez días de haberse contestado la demanda o de haber concluido el plazo correspondiente para hacerlo.
- se admite la apelación de la sentencia con efecto suspensivo.

En tal sentido, se tiene claro los diversos actos procesales que tendrán lugar dentro de un proceso de desalojo que pretende desarrollarse bajo lo establecido por el artículo 546 del Código Procesal Civil.

De esta forma, se puede realizar un análisis comparativo entre las dos alternativas de desalojo, con el objetivo de tener una noción clara de lo que el legislador trata de señalar en el texto del artículo 594 del Código Procesal Civil.

#### **IV.6.1. LA PRESCINDENCIA DE LA REALIZACIÓN DE UNA AUDIENCIA**

Este quizás es uno de los aspectos que amerita ser resaltado pues el texto del artículo 594 del Código Procesal Civil resulta algo confuso, tal y como lo manifiesta el autor previamente citado al exponer los siguientes cuestionamientos: “Surge la pregunta de si el nuevo art. 594 CPC eliminó *completamente* la posibilidad de realizar una audiencia. ¿Es posible interpretar el texto en el sentido de que “vencido el plazo” *inmediatamente* el juez debe ordenar el lanzamiento, esto es, sin ningún otro acto de por medio?”<sup>160</sup>.

Para poder absolver las dudas propuestas, es necesario hacer énfasis en lo que se desprende del cuarto párrafo del artículo 594 del C.P.C., que a la letra dice: “(...) Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil”.

Como es de observarse, el término “sin que se acredite” hace referencia a la acreditación de la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler adeudado que le corresponden al arrendatario; sin embargo, el termino en si resulta sumamente ambiguo, en el sentido de que pueden configurarse distintos supuestos.

---

<sup>160</sup> Ídem.

Es así que, CAVANI<sup>161</sup> hace mención a tres supuestos que se desprenden de la no acreditación señalada por dicho precepto legal:

- la no contestación de la demanda, lo que, en consecuencia, conlleva a la rebeldía del demandado y por ende, el no poder presentar algún medio probatorio que desestime la pretensión del demandante.
- la posibilidad de que el demandado llegue a alegar alguna otra causal, que de ser distinta a las admitidas por el proceso de desalojo al amparo de una cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento, desconfiguraría el proceso por completo, haciendo inviable su continuación.
- cuando el demandado ofrezca los medios probatorios que crea convenientes pero que, al ser analizados por el juez, en el ejercicio de su discrecionalidad, considera que los mismos no demuestran la vigencia del contrato o la cancelación del pago, dependiendo de la causal que dio origen al proceso.

Dicho esto, es preocupante no tener una certeza de lo que el legislador pretende expresar, pues de dicha interpretación dependerá la consolidación del objetivo principal de todo proceso de desalojo: el lanzamiento.

Por otra parte, y retomando la idea de no contar con una audiencia dentro de esta modalidad de desalojo, el autor citado con anterioridad precisa que:

“La audiencia, nótese, *por sí sola*, no constituye el núcleo de ningún derecho fundamental. En procesos sin audiencia no se restringe el derecho a la defensa, contradictoria o prueba. La oralidad y la inmediación (en el sentido de la cercanía entre juez y partes) son apenas técnicas que el legislador infraconstitucional tanto puede usar como retirar”.

Cuando se prescinde de la audiencia como parte de un proceso de desalojo, en realidad, no se desvirtúa ni mucho menos se restringe el derecho a un debido proceso, ya que, tomando en comparación procesos en los cuales, dada la celeridad de los mismos, no resulta necesario realizar una audiencia pues el conflicto no amerita un control exhaustivo de la prueba o similares que ameriten su actuación.

---

<sup>161</sup> Ídem.

Sin embargo, es importante señalar que el precepto legal señalado no restringe de modo alguno los medios probatorios de los cuales pueda valerse las partes a fin de generar convicción en el juez, lo que implica que si mediara material probatorio no documental, nos encontraríamos ante una disyuntiva, pues solo la prueba documental justificaría la prescindencia de audiencia en el proceso de desalojo.

Distinta es la opinión de CAVANI respecto a la restricción sufrida por el demandado en virtud a lo que manifieste en su contestación, ya que precisa que: “(...) el legislador sí restringió la defensa del demandado. Más allá que esto sea o no inconstitucional (...) él debe, por tanto, limitarse a ejercitar su defensa demostrando la vigencia del contrato y/o el pago”<sup>162</sup>.

Lo manifestado tiene mucho sentido, si se va más allá de una interpretación literal de la norma jurídica; empero, la limitación de la contestación de la demanda a dos causales invocadas por el demandante es distinta a las amplias prerrogativas de las que goza el demandado para poder valerse de cualquier medio probatorio que considere conveniente, alegando que éste se vincula a una de las causales que contempla la norma y bajo la cual se pretende despojarlo de su derecho como poseedor.

#### **IV.6.2. IV PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL (CHICLAYO 2017)**

La necesidad de este Pleno en materia de esta clase de proceso de desalojo responde a la exigencia y procedencia de determinados actos vinculados a su tramitación.

##### **A. TEMA 2: DESALOJO EXPRESS**

En este caso, existe una subdivisión, ya que son dos los temas que se pretenden abordar, los cuales son: El acta de conciliación y las excepciones y defensas previas en el proceso llamado “desalojo express”.

---

<sup>162</sup> Ídem.



De esta manera, los cuestionamientos que se plantean expresamente en el IV Pleno Jurisdiccional Nacional Civil son los siguientes:

- “¿Es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial, en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento (Desalojo Express), regulado en el artículo 594 del CPC?”

- “En el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien. ¿Procede o no darle trámite a las excepciones y defensas previas planteadas?”.

De esta forma, se pretende absolver cualquier tipo de dudas en relación al criterio que deben adoptar los jueces que lleguen a conocer esta clase de procesos de desalojo. Por ende, existen dos ponencias que difieren una de la otra en los cuestionamientos planteados.

La primera ponencia afirma que los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro, al encontrarse regulados en el artículo 594 del Código Procesal Civil se circunscriben a las reglas establecidas por el proceso sumario en todo lo que no se encuentra debidamente estipulado en el mencionado artículo, razón por la que la exigencia del Acta de Conciliación Extrajudicial se debe a que el desalojo es materia conciliable y, conforme a la Ley N° 26872 “Ley de Conciliación” es necesaria para la interposición de una demanda en sede judicial, de lo contrario deviene la improcedencia de la misma.

El mismo criterio se adopta respecto a las excepciones y defensas previas dentro de esta clase de procesos de desalojo, ya que las mismas, dentro de un proceso sumario, son admitidas y debidamente tramitadas.

En contraposición se encuentra lo señalado en la segunda ponencia, pues dentro de sus fundamentos considera que los procesos de desalojo de arrendatarios con cláusula de allanamiento a futuro si bien se encuentran regulados dentro de un Título del Código Procesal Civil referido al proceso sumarísimo, la tramitación del mismo se vincula a un proceso de naturaleza especial, incluso mucho más relacionado a un proceso único de ejecución, motivo por el cual, en el caso del Acta de Conciliación Extrajudicial, a fin de otorgar un trámite célere y que el arrendador pueda recuperar el bien con prontitud, no debe ser exigido por un juez, ya que se desnaturalizaría la

celeridad que propugna la Ley N° 30201 y, dado el allanamiento del arrendatario, la conciliación sería innecesaria.

Lo mismo ocurre con la formulación de excepciones o defensas previas, ya que se restringe expresamente la defensa del arrendatario a la sola acreditación de la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler que se adeuda, por lo que el juez debe declarar la improcedencia de las mismas.

### **A.1. CONCLUSIONES PLENARIAS**

En esta oportunidad, tanto con lo que respecta a la exigencia del Acta de Conciliación Extrajudicial como para la procedencia de excepciones y defensas previas dentro de un proceso de desalojo de arrendatario con cláusula de allanamiento a futuro, el Pleno acordó por mayoría lo siguiente:

“- El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia.

- No proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento; por ello, el Juez debe declarar de plano su improcedencia”.

La celebración del IV Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil evidencia, en relación al llamado “desalojo express” la necesidad que corregir ciertas omisiones y errores respecto a su tramitación; sin embargo, contrariamente a lo expuesto en las conclusiones a las que arribaron, es importante subrayar respecto a la conciliación extrajudicial que, al ser innecesaria su realización para optar por resolver el conflicto en sede judicial, se da paso a una mayor carga procesal en dicha materia, pues en la mayoría de los casos de improcedencia, esta era una de las razones por las que habitualmente se configuraba.

En ese sentido, a mayor cantidad de procesos, mayor carga procesal y, consecuentemente, por más que se exceptúen de este proceso las excepciones y defensas previas, seguirán siendo poco céleres.

## **IV.7. LAS ACCIONES DILATORIAS DEL ARRENDATARIO Y LA SEGUNDA INSTANCIA**

### **IV.7.1. LA DILACIÓN DE UN PROCESO**

La excesiva demora en los procesos judiciales, en ocasiones, responde a la forma en la que las partes afrontan el trámite de los mismos, siendo la parte demandada la que, usualmente, suele ser poco colaboradora con la resolución del conflicto.

En ese sentido, Alexander RIOJA BERMUDEZ señala que:

“En la actualidad, existen pocos mecanismos para enfrentarse a la obstaculización del vencido sin herir sus derechos individuales pero, además, los medios existentes se hallan infrautilizados con la correspondiente insatisfacción y la generalización de la falta de confianza que se tiene nuestro Poder Judicial”<sup>163</sup>.

Las diversas maniobras dilatorias empleadas por quien se ve perjudicado por la decisión jurisdiccional en primera instancia dentro de un proceso, en la actualidad, se han convertido en prácticas sumamente frecuentes y a las cuales nuestra legislación no les pone un fin a través de la estipulación de algún tipo de medidas que preserven el desarrollo de todo el proceso.

RIOJA BERMUDEZ asegura que: “el derecho a un debido proceso sin dilaciones injustificadas implica un equilibrio razonable entre el principio de celeridad y el derecho de defensa”<sup>164</sup>.

El empleo de actos dilatorios perjudica directamente el principio rector de todo proceso legal, el derecho al debido proceso; sin embargo, para que esto no suceda, es necesario que tanto el principio de celeridad como el derecho a la defensa no se sobrepongan, uno sobre el otro, ya que la ausencia de equiparidad entre ambos genera un gran debate respecto a cuál de los dos es más importante y debe prevalecer en caso de conflicto.

---

<sup>163</sup> RIOJA BERMUDEZ, Alexander (en línea). Celeridad Procesal y Actuación de la Sentencia Impugnada en el Proceso Civil Peruano. Artículo alojado en el Blog de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2008/12/01/celeridad-procesal-y-actuacion-de-la-sentencia-impugnada-en-el-proceso-civil-peruano/> Consulta: 24.SET.2016

<sup>164</sup> Ídem.

## **A. LAS ACCIONES DILATORIAS DENTRO DE UN PROCESO**

La defensa de un proceso conforme a ley no contempla la inclusión de acciones dilatorias, sin embargo, su inclusión puede llegar a ser incontrolable.

El artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece, en su segundo y tercer párrafo lo siguiente:

“(...) Las partes, sus representantes, sus Abogados y, en general, todos los partícipes en el proceso, adecúan su conducta a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe.

El Juez tiene el deber de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita o dilatoria”.

En mérito a dicho precepto, la legislación nacional pretende que todo proceso judicial se funde y lleve a cabo a la luz de ciertos principios a través de los cuáles se dejará constancia de que existe toda la predisposición de que los actos procesales que lleguen a tener lugar por iniciativa de las partes son los necesarios y pertinentes, pues tendrán lugar al ir acorde con los derechos de cada uno.

Asimismo, se deja en claro de que no solo las partes de un proceso tienen el deber de cumplir con ciertos parámetros de conducta en su actuar, sino que dicha reglamentación también llega a tener alcance en otros sujetos partícipes del mismo, tales como los abogados y representantes de las partes, siendo la presencia de éstos últimos facultativa, dependiendo de la naturaleza del proceso en cuestión y la voluntad de las partes.

Por otra parte, se otorga la potestad al órgano jurisdiccional de velar por el cumplimiento de una conducta ejemplar, acorde con los principios procesales existentes, llegando incluso a facultar a los jueces para que sancionen actitudes que vayan en contra de la legalidad de un proceso y aquellas acciones que más allá de ser necesarias solo entorpezcan el desarrollo efectivo de un proceso judicial.

Es así que, Marianella LEDEZMA NARVÁEZ señala dentro de los comentarios realizados al artículo precedente que:

“Se busca dar moralidad al proceso al incorporar en el ordenamiento procesal estructuras normativas con contenido ético, pues, la conducta del justiciable no puede ser indiferente al Derecho Procesal. La buena fe, la lealtad, la veracidad, la probidad son predicados que se involucran en el principio de moralidad. Este es definido como el conjunto de reglas de conducta, presididas por un imperativo ético a las cuales deben ajustar su conducta todos los sujetos del proceso. Mediante este principio se proscribire del proceso la malicia, la mala fe, la deshonestidad, que no son instrumentos adecuados para ganar pleitos. El Derecho Procesal al imponer un comportamiento debido, impide que la conducta contraria perjudique al justiciable o a la justicia misma. Asegura al juez contra el engaño y a la contraparte contra el perjuicio”<sup>165</sup>.

Queda claro que la intención del legislador al contemplar todos estos principios que se encuentra inmersos en el principio de moralidad es ofrecer garantías dentro de todo proceso judicial, a fin de que todos los sujetos procesales colaboren eficazmente para la solución de la controversia o conflicto de intereses existente.

El carácter ético dentro de un proceso judicial debe prevalecer ante cualquier tipo de conducta de parte de los sujetos procesales en las que se denote un ánimo por querer atentar contra el debido proceso. Los actos procesales que lleguen a tener lugar deben realizar conforme a los principios que engloba la buena fe.

## **B. LA DILACIÓN PROCESAL EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**

La Constitución Política del Perú no es ajena a la presencia de acciones dilatorias en los procesos judiciales, por ello, subraya la defensa de principios como el de celeridad y economía procesal.

---

<sup>165</sup> LEDEZMA NARVÁEZ, Marianella (en línea) Comentarios al Código Procesal Civil. Documento alojado en el Blog de Andrés Eduardo Cusi. <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/04/cc3b3digo-procesal-civil-comentado-tomo-i.pdf> Pág. 52. Consulta: 02.FEB.2017

El Tribunal Constitucional, a través de la sentencia emitida en razón del Expediente N° 618-2005-HC/TC, señala expresamente respecto al derecho de ser juzgado sin dilaciones indebidas que:

“Con relación al derecho de ser juzgado sin dilaciones indebidas, este Tribunal considera pertinente recordar que, si bien el derecho de ser juzgado dentro de un plazo razonable no se encuentra expresamente contemplado en la Constitución, tal derecho está implícito en los derechos al debido proceso y la tutela y, por lo tanto, guarda relación con el pleno respeto de los principios de proporcionalidad, razonabilidad, subsidiariedad, necesidad, provisionalidad y excepcionalidad que se deben observar durante y al interior de un proceso constitucional”.

Resulta curioso que todo lo referente a la actuación procesal con intenciones dilatorias no se encuentre debidamente estipulado en la Constitución Política del Perú, pues su trascendencia e importancia en materia procesal, en definitiva, permite la existencia y consolidación de un Derecho Procesal mucho más efectivo e idóneo, en el que es el tiempo el principal factor que condiciona dichas características.

Sin embargo, el Tribunal Constitucional no podía ser ajeno a esta omisión, razón por la cual se manifiesta a través de la sentencia mencionada señalando y precisando que un proceso judicial sin dilaciones indebidas se encuentra ligado perfectamente e incluido en el concepto que se tiene de un debido proceso, el cual si se encuentra expresamente regulado constitucionalmente.

Por otro lado, Mariana ARDILLA TRUJILLO asegura que:

“La prohibición de dilaciones injustificadas es parte esencial de los derechos fundamentales al acceso a la justicia y al debido proceso. Todas aquellas personas que hacen parte de un proceso judicial tienen el derecho fundamental de exigir que no se presenten dilaciones injustificadas por parte de los funcionarios judiciales. El incumplimiento de un término judicial no constituye, per se, una dilación indebida, para que ésta se presente se debe constatar, además, la falta de diligencia o el incumplimiento de los deberes por parte del funcionario judicial. Al ser un derecho fundamental, el derecho a un proceso sin dilaciones

injustificadas es susceptible de protección mediante la acción de tutela”<sup>166</sup>.

Las dilaciones sin justificación alguna dentro de un proceso, al encontrarse prohibidas, permiten que las personas que se vean perjudicadas por ese tipo de actos maliciosos puedan hacer las exigencias pertinentes a fin de que éstos cesen, esto en respuesta a la inclusión de dicha prohibición como característica del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, adquiriendo así la calidad o rango de derecho fundamental.

Pese a esto, con respecto al actuar del funcionario judicial dentro de un proceso, no todo incumplimiento de cierto plazo conlleva a la idea de que se trate de un intento por dilatar el proceso o de que exista un interés por no obrar de forma diligente, pues la práctica procesal denota claramente que por diversas razones pueden llegar a existir ciertas demoras que justifiquen de alguna y otra forma la falta de celeridad; empero, si puede llegarse a constatar que el no cumplir con los plazos señalados por ley al órgano jurisdiccional responde a cierta falta de interés de parte del funcionario judicial en actuar diligentemente, acorde con sus deberes, la exigencia de tutela efectiva y la necesidad de un debido proceso hacen viable el reclamo que llegue a tener lugar a través de la acción de tutela.

### **C. DEBIDO PROCESO Y TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA**

La defensa de ambos derechos permite que se proteja el desarrollo de los procesos de la dilación, sea cual fuere la forma en la que se manifieste.

El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú establece que: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”.

---

<sup>166</sup> ARDILLA TRUJILLO, Mariana (en línea). La prohibición de dilaciones injustificadas en la jurisprudencia constitucional. Artículo alojado en la Revista de Derecho del Estado N° 23 de Colombia. <http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/viewFile/468/447> Consulta: 02.FEB.2017

Tal y como lo señala la jurisprudencia existente y citada con anterioridad, la prohibición que se pretende instaurar expresamente como derecho fundamental, constitucionalmente reconocido guarda relación directa con el hecho de subsumir dicho mandato a principios como el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, los cuales, como es de observarse, se encuentran expresamente regulados por la Constitución Política de nuestro país.

### **C.1. EL DEBIDO PROCESO**

Con lo que respecta al debido proceso, ese se encuentra vinculado directamente al trámite.

En virtud de ello, Aníbal QUIROGA LEÓN señala que:

“A través del Debido Proceso Legal podemos hallar ciertos mínimos procesales que nos permiten asegurar que el proceso como instrumento sirve adecuadamente para su objeto y finalidad, así como sancionar lo que no cumpla con ello posibilitando la corrección y subsanación de los errores que se hubiesen cometido”<sup>167</sup>.

El debido proceso ofrece las condiciones idóneas bajo las cuales se puede garantizar a las partes que todos los actos procesales que lleguen a tener lugar irán acorde con los requerimientos de justicia e igualdad que, como es evidente, resultan necesarios.

Dicha concepción del debido proceso guarda contraste con la opinión de FIX ZAMUDIO, la cual se funda de la siguiente manera:

“(…)es aún muy difícil “encerrar” o “definir” exactamente lo que constituye el Debido Proceso Legal; pero para efectos didácticos podríamos decir que es la institución del Derecho Constitucional Procesal que identifica los principios y presupuestos procesales mínimos que siempre debe

---

<sup>167</sup> Citado por RIOJA BERMUDEZ Alexander (en línea). El Debido Proceso Legal en el Perú. Artículo alojado en el Blog de Alexander Rioja Bermúdez. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/ariojabermudez/2013/05/25/el-debido-proceso-legal-en-el-per/> Consulta: 02.FEB.2017



reunir todo proceso judicial jurisdiccional para asegurar al justiciable la certeza, justicia, razonabilidad y legitimidad de su resultado”<sup>168</sup>.

## **C.2 TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA**

Esta se consolida siempre y cuando medie un debido proceso. En consecuencia, se convierte en una especie de aspiración que tiene todo accionante.

Rolando Alfonso MARTEL CHANG asevera lo siguiente:

“El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es aquel por el cual toda persona como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca las garantías mínimas para su efectiva realización. El calificativo de efectiva que se da le añade una connotación de realidad a la tutela jurisdiccional, llenándola de contenido”<sup>169</sup>.

De esta forma, se contempla que todo lo referente a la tutela jurisdiccional efectiva guarda estrecha relación con el debido proceso, ya que el primero de estos derechos se refiere al acceso que toda persona tiene a la justicia, mientras que el segundo entra a tallar una vez que se haya concretado el primer derecho mencionado.

Sin embargo, es preciso dejar en claro que la tutela jurisdiccional efectiva abarca muchísimo más aspectos que la posibilidad de que los intereses de las partes sean atendidos, tal y como lo señala MARTEL CHANG<sup>170</sup>:

“- Acceso a la justicia: Ya sea como demandante o demandado, toda persona tiene derecho a que sus pretensiones sean atendidas.

---

<sup>168</sup> Ídem.

<sup>169</sup> MARTEL CHANG, Rolando Alfonso (en línea). Acerca de la Necesidad de Legislar sobre las Medidas Autosatisfactivas en el Proceso Civil. Título II Tutela jurisdiccional efectiva. Tesis alojada en la Biblioteca Virtual de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSN).

[http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/tesis/human/martel\\_c\\_r/titulo2.pdf](http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/tesis/human/martel_c_r/titulo2.pdf) Pág. 02. Consulta: 02.FEB.2017

<sup>170</sup> Ibídem. Pág. 05

- El derecho a un proceso con todas las garantías mínimas: En otras palabras, todo lo que guarda relación con la preservación del derecho a un debido proceso.
- Sentencia de fondo: Todo juez debe de emitir sentencias sobre todas las controversias con las que le toque lidiar haciendo referencia directa al fondo del asunto bajo el cual se sustenta la pretensión o petitorio en cuestión, a fin de que la decisión tomada genere convicción en las partes.
- Doble instancia: Las partes pueden llegar a interponer los recursos impugnatorios que la ley prescribe según la naturaleza de cada proceso cuando estimen que la decisión tomada más allá de no ir acorde a sus pretensiones, la sentencia emitida genera cierta incertidumbre, cuestionando la labor inicial del juez. De este modo, el superior jerárquico adquiere la facultad de observar el asunto controversial y emitir nueva sentencia, si así lo estima conveniente.
- Ejecución: Toda sentencia expedida por el órgano jurisdiccional debe llegar a concretarse en la realidad, es decir, ser ejecutada, así la parte que se vea perjudicada por la misma adopte una actitud negativa y se rehúse al cumplimiento de la decisión del juez., ya que de lo contrario la ineficiencia en la impartición de justicia entraría a tallar”.

#### **D. PRÁCTICAS PROCESALES INDEBIDAS: LA TEMERIDAD Y MALICIA PROCESAL**

Así como existen herramientas para promover el trámite célere y conforme a ley de los procesos judiciales, las malas prácticas procesales también llegan a consolidarse, deteriorando el normal desarrollo y posterior resolución de conflictos de intereses.

Jorge Isaac TORRES MANRIQUE afirma que:

“El derecho procesal general o en general precisan insoslayablemente de un debido proceso para poder cumplir sus fines; en tal sentido, dicho debido proceso es un derecho fundamental y una garantía procesal (tutela jurisdiccional efectiva), pero además, éste proceso

debido presenta una naturaleza axiológica y social. En ese sentido, es lógica la desazón que experimentamos cuando precisamente este proceso que debe ser debido, es violado o atropellado por negativas prácticas procesales como la temeridad y mala fe (malicia) procesales, las cuales no hacen más que impedir que el derecho cumpla o alcance su finalidad, desnaturalizándolo; más aún cuando dichas prácticas se ven lamentablemente acrecentadas, hasta cierto punto, incontenibles o inexorables como el tiempo”<sup>171</sup>.

Un proceso judicial, sea cual sea la materia de la que se trate, se ve vulnerado si las partes inmersas en este rigen su actuación en el mismo bajo una conducta deplorable, que desnaturalice los preceptos bajo los cuales se rige el derecho procesal peruano. Dicha falta conducta engloba ciertas prácticas que distorsionan el fin de un proceso, tales como la temeridad y la malicia procesales.

De esta manera, TORRES MANRIQUE asegura que:

“(…) es más preocupante aún si tomamos en cuenta que el proceso se ve desnaturalizado por el litigio malicioso o abuso del derecho de litigar. Más aún cuando los que violentan o violan el proceso reclaman que sus argucias ilegítimas sean accedidas en nombre de la vigencia y defensa misma del debido proceso. Así, el juez de la causa, en el ejercicio de su función de administrador y justicia y defensor de la corrección del proceso, no puede permitir que las partes, por cualquier medio o modo, festinen el proceso; dicho en otros términos, el magistrado es y tiene que comportarse como garante del fiel cumplimiento del debido proceso en el juicio”<sup>172</sup>.

---

<sup>171</sup> TORRES MANRIQUE, Jorge Isaac (en línea). Temeridad y Malicia Procesales al Banquillo: Crónica de dos lacras jurídicas que pretenden consolidarse. Artículo alojado en el Revista Virtual Derecho y Cambio Social. <http://www.derechocambiosocial.com/revista015/temeridad%20y%20malicia%20procesal.htm> Consulta: 02.FEB.2017

<sup>172</sup> Ídem.

Cuando el litigio propio de un proceso implica un actuar malicioso en el que incluso la parte que obra de esa manera niega rotundamente la posibilidad de que se trate de meras acciones dilatorias y argucias o tretas en las que media la mala fe y su ánimo por hacer del proceso judicial un trámite engoroso y poco transparente, se configura perfectamente la figura de la ineficacia en materia procesal.

Continuamente, los procesos judiciales son extendidos infinitivamente de forma innecesaria ya que las personas protagonistas de los mismos, al encontrarse en una situación en la cual no pueden llegar a corroborar fehacientemente los hechos que alegan, tienden a utilizar maliciosamente actos procesales, instancias y demás que si bien, conforme a ley, le corresponden, éticamente resultan innecesarias pues el resultado seguirá siendo el mismo.

El autor anteriormente citado señala que:

“La actuación procesal racional colabora facilitando la finalidad buscada por el accionante. Una actuación procesal irracional minimiza o lo conculca, perjudica o destruye. Se debe combatir, la irracionalidad procesal usada tanto para dilatar el proceso, como también para evitar la imposición de una sanción”<sup>173</sup>.

La solución a las malas prácticas procesales no implica necesariamente una imposición consecutiva de sanciones, pues el objetivo debe centrarse en no llegar a esos extremos, sino en fortalecer el derecho procesal ético, acorde con ciertos principios inherentes al mismo, que vaya acorde con la Constitución y las leyes ordinarias pero sin dejar de lado el carácter axiológico que es de suma importancia en función a la instauración de procesos judiciales transparentes, fundados en la buena fe de todos los sujetos procesales.

---

<sup>173</sup> Ídem

## **D.1. TEMERIDAD PROCESAL**

Con lo que respecta a la temeridad procesal, Lino E. PALACIO asegura que: “Consiste en la conducta de quien deduce pretensiones o defensas cuya inadmisibilidad o falta de fundamento no puede ignorar con arreglo a una mínima pauta de razonabilidad, configurándose, por lo tanto, frente a la conciencia de la propia sin razón”<sup>174</sup>.

La temeridad procesal no es más que la conducta que adopta una de las partes procesales siendo totalmente consciente de la inexistencia de sustento en las pretensiones que alega o pretende que se declaren fundadas. Es aquella certeza que se tiene de que no hay forma o manera de que la realización de ciertos actos procesales, carentes de fundamento, lleguen a variar lo razonablemente válido pero que, pese a eso, servirán para perjudicar el desarrollo correcto del proceso.

## **D.2. MALICIA PROCESAL**

La malicia procesal radica en la forma en que una de las partes hace valer su derecho de defensa mediante actos procesales que resultan innecesarios.

Oswaldo A. GOZAÍNI señala, con alusión al significado de malicia procesal que:

“Es la utilización arbitraria de los actos procesales en su conjunto (inconducta procesal genérica) o aisladamente cuando el cuerpo legal los conmina con una sanción específica (inconducta procesal específica), y el empleo de las facultades, que la ley otorga a las partes, en contraposición con los fines del proceso, obstruyendo su curso y en violación de los deberes de lealtad, probidad y buena fe<sup>175</sup>”.

La malicia procesal atenta directamente contra los fines del proceso, pues no es más que el uso indebido de algún acto o actos procesales con el objetivo de que el curso normal de un proceso judicial no se lleve a cabo, mediando ciertos obstáculos que, en definitiva, no tendrían por qué llegar a tener lugar dentro del mismo.

---

<sup>174</sup> Citado por TORRES MANRIQUE, Jorge Isaac. Ob. Cit.

<sup>175</sup> Ídem.

Pese a que tanto la temeridad como la malicia procesal se refieren fundamentalmente a lo mismo, existe en cierta forma una ligera diferencia entre ellas, razón por la cual, Alberto Luis MAURINO asevera que:

“i) La primera, consiste en la conducta de quien sabe o debe saber su mínima razón para litigar y, no obstante, lo hace, abusando de la jurisdicción; y ii) La segunda, se configura en cambio, por el empleo arbitrario del proceso o actos procesales, en contraposición a los fines de la jurisdicción, con un objeto netamente obstruccionista. Abusa y agrede a la jurisdicción”<sup>176</sup>.

Las acciones dilatorias a las que se hace referencia y que sin duda alguna son las causantes de la ineficacia en materia procesal guardan relación tanto con la temeridad como con la malicia procesal, pues no son más que la adopción de una conducta inapropiada en el que se abusa del derecho al debido proceso invocándose derechos, realizando actos y recurriendo a instancias de forma innecesaria pues existe el pleno conocimiento de que su utilización solo provocara una demora innecesaria del proceso, perjudicando así directamente a los intereses y el derecho de la parte contraria.

#### **IV.7.2. SOBRE LA DOBLE INSTANCIA**

Muchas veces existe cierta incertidumbre respecto a la decisión tomada por un juez, pues no se sabe con certeza si es que el criterio adoptado por éste, es el correcto.

CHAMBI ARI asevera lo siguiente:

“Este principio obliga al magistrado que emitió una resolución, que ante el cuestionamiento suscitado por una de las partes deba elevar los actuados a una autoridad jurisdiccional de grado superior o ad quem, con el propósito de que sea revisada o reexaminada”<sup>177</sup>.

---

<sup>176</sup> Ídem.

<sup>177</sup> CHAMBI ARI, Alcides Raúl. (2013). Principios Rectores del Derecho Peruano. Editorial Grijley. Lima Perú. Pág. 83

Todo proceso judicial culmina con una determinada resolución que pone fin al conflicto de intereses que le dio origen (sentencia, auto final, entre otros); sin embargo, en la gran mayoría de casos, la parte que sale menos beneficiada o totalmente perjudicada por la decisión tomada por el magistrado, considera que ésta no posee suficientes argumentos que sustenten y respalden una decisión jurisdiccional conforme a ley. En ese sentido, tiene el derecho de recurrir a una instancia superior para que verifique los cuestionamientos planteados por la parte vencida a esta última resolución, con el objetivo de que sea corregida y se configure la solución que considera apropiada para sus propios intereses.

El autor anteriormente citado sostiene que:

“El principio de instancia plural se basa en la probabilidad del error, connatural del ser humano, pretende asegurar al litigante una mejor administración de justicia, porque la resolución que se expida en primera instancia, podrá ser revisada por el superior jerárquico, corrigiendo los yerros en que podría haber incurrido el inferior”<sup>178</sup>.

Toda resolución emitida por un magistrado en primera instancia puede ser objeto de equivocaciones, ya sea por la aplicabilidad de una norma, la interpretación de ésta, el análisis de los hechos sustentados por las partes defendiendo cada una sus posiciones, entre otros. Esta tendencia al error responde a la naturaleza humana del órgano jurisdiccional, representado concretamente por el juez que conoce la causa.

El derecho a una segunda instancia puede ser contemplado como una garantía del debido proceso, pues también sustenta el derecho a la defensa que posee una persona cuando ve vulnerados sus derechos. Sin embargo, es preciso mencionar que el derecho a la segunda instancia sólo se ve vulnerado cuando se impide a una persona ejercerlo, y no cuando se declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso utilizado, tal y como lo expresa el artículo 367 del Código Procesal Civil en su último párrafo, al señalar que: “El superior también puede declarar inadmisibile o improcedente la apelación, si advierte que no se han cumplido los requisitos para su concesión. En este caso, además, declarará nulo el concesorio”.

---

<sup>178</sup> *Ibidem*. Pág. 201

## **A. LA VIABILIDAD DE LA SEGUNDA INSTANCIA**

A fin de garantizar las decisiones jurisdiccionales, la segunda instancia se hace viable en la mayoría de procesos judiciales.

Marta GISBERT POMATA asegura que:

“La principal razón que sustenta la existencia de la segunda instancia es la falibilidad humana. Los errores humanos son también predicables de los Jueces, con lo cual, toda resolución judicial puede ser equivocada o injusta, lo que se pretende reparar a través del recurso de apelación por un Tribunal superior compuesto, por regla general, por un mayor número de personas con mayores conocimientos y más experimentadas, con aumento de las garantías de acierto en la decisión. De este modo se satisface el sentimiento que puede tener el perjudicado por una resolución judicial al poder acudir a un Tribunal superior para que vuelva a examinar el material instructorio de la primera instancia y el fallo dado por el Juez inferior”<sup>179</sup>.

De esta forma, el derecho que tiene toda persona que se encuentra perjudicada en sus intereses y considera que la sentencia emitida en primera instancia carece de razonabilidad e incurre en ciertos errores halla sustento en la necesidad de garantizar una justicia efectiva, que solucione eficazmente el problema en cuestión sin dejar dudas respecto a la decisión emitida.

La decisión expresada en la sentencia por un juez en primera instancia llega a ser cuestionada con el objetivo de que ésta sea examinada por un Tribunal con una gama de conocimientos que se sintetizan en la experiencia que poseen quienes la integran, convirtiéndose así en una forma de garantía de decisiones jurisdiccionales que presumiblemente son cuestionables.

---

<sup>179</sup> GISBERT POMATA, Marta (en línea). Consideraciones sobre la Segunda Instancia en el Proceso Civil Español. Artículo alojado en la Edición N° 38 de la Revista “Derecho y Sociedad” de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/13124/13735> Pág. 3-4.



Asimismo, SÁEZ JIMÉNEZ y FERNANDEZ LÓPEZ DE GAMBOA afirman que:

“Teóricamente, la existencia de una única instancia sería lo más recomendable para todas las partes del proceso, con un sistema judicial de instancia perfecto. Sin embargo, nadie puede dejar de afirmar que mientras esa perfección no sea más que una meta a conseguir, el recurso de apelación ayuda a evitar injusticias cometidas por los órganos judiciales en el desempeño de su función, ya sean errores de fondo o de forma”<sup>180</sup>.

Sin duda lo ideal sería que todas las controversias o conflictos de intereses lleguen a ser resueltos en primera instancia y, dicha decisión, sea la definitiva; empero, en nuestro país, así como en la gran mayoría de legislaciones en todo el mundo, el poder llegar a contar con procesos judiciales que se lleguen a resolver en primera instancia, generando plena seguridad de que la sentencia emitida cumple con satisfacer todas las formalidades que esta requiere y, principalmente, resuelven el problema que le dio origen, implica un grado de optimismo muy alto, así como de fiabilidad por la labor desempeñada por los jueces, la cual, como es del conocimiento de muchos, es uno de los aspectos más cuestionados en materia procesal, no solo por conocedores y expertos en la materia, sino también por quienes se ven directamente perjudicados por dicho desempeño, los justiciables.

De esta forma se justifica la necesidad de la existencia de una segunda instancia en prácticamente todos los procesos judiciales que lleguen a tener lugar, fundados en la búsqueda de la consagración de ciertos derechos constitucionales, relacionados principalmente con la existencia de un debido proceso y de la tutela jurisdiccional efectiva.

En ese sentido, GISBERT POMATA señala que:

“Por consiguiente, aunque es fácil encontrar argumentos a favor o en contra, lo importante, teniendo en cuenta las limitaciones de nuestro sistema de Justicia, es valorar qué intereses son los que deben protegerse, con mayor rigor, y ahí es donde entran en juego aspectos no ya sólo jurídicos, sino incluso económicos, sociológicos y psicológicos”<sup>181</sup>.

---

<sup>180</sup> Citado por GISBERT POMATA, Marta. Ob. Cit. Pág. 4

<sup>181</sup> Ídem.

Resulta importante analizar y tratar de llegar a determinar, tomando en cuenta las deficiencias existentes de diversa índole que posee el sistema de justicia peruano, si es que ciertas materias deberían ser objeto de observación, cuestionamiento o análisis por un juez superior, ya que en múltiples ocasiones resulta innecesario al disipar los intentos por preservar un proceso célere, económico y efectivo.

Una de esas materias a las cuales se le puede cuestionar la presencia de una segunda instancia es el desalojo en función de un contrato de arrendamiento, ya que la decisión que llegue a tomar el juez en primera instancia se funda en cuestiones sencillas como la de acreditar si un contrato sigue vigente o no, o si no media algún tipo de retraso en el pago de la merced conductiva. Los medios probatorios que lleguen a tener lugar y pretendan generar convicción en el juez no implican un análisis exhaustivo de quien tiene la razón o no, motivo por el que el análisis de un Tribunal superior deviene en innecesario, pues lo único que se hará será corroborar la decisión emitida previamente por el inferior.

## **B. LA SEGUNDA INSTANCIA COMO INSTRUMENTO DILATADOR DE PROCESOS**

Pese a ser un principio, la segunda instancia puede ser utilizada maliciosamente para extender la duración de un proceso.

GISBERT POMATA afirma que: “Un problema recurrente en los sistemas judiciales es la mala utilización del recurso de apelación por las partes, quienes solo ven en ello una forma de dilatar los efectos de una sentencia más que como una forma de revisión del caso y búsqueda de justicia”<sup>182</sup>.

El derecho a una segunda instancia como instrumento garantizador de un debido proceso y una tutela jurisdiccional efectiva es importante en la medida en que sea necesario, ya que, del otro lado, se tiene la mala fe, es decir, la utilización maliciosa de la segunda instancia para extender los procesos judiciales en los que ya media una decisión de parte del órgano jurisdiccional.

---

<sup>182</sup> *Ibidem*. Pág. 1

En múltiples ocasiones, la parte vencida dentro de un proceso, al verse perjudicada en sus intereses y pretensiones, encuentra en la segunda instancia un aliado, un medio efectivo para poder llegar a extender el cumplimiento de sentencias, abusando del derecho que le corresponde pues, sumado a esto, se encuentra problemas directamente relacionados con la labor desempeñada por los órganos impartidores de justicia, incidiendo principalmente lo referente al incumplimiento de plazos.

La Sentencia de 12 de noviembre de 1992 del TRIBUNAL SUPREMO ESPAÑOL afirma que:

“Al no constituir un nuevo proceso, las partes no pueden pretender a través del recurso de apelación que se reproduzcan o reabran aquellas actividades de alegación y prueba que son propias de la primera instancia, y menos aún articular pretensiones nuevas o solicitudes no deducidas oportunamente en aquélla, sino postular que un segundo órgano jurisdiccional reexamine las peticiones ya planteadas y los pronunciamientos recaídos en primer grado, encontrándose dicho órgano jurisdiccional en la misma situación en la que se hallaba el de primera instancia al tiempo de resolver”<sup>183</sup>.

Debe entenderse y quedar claro de que un proceso, al ser sometido a una segunda instancia, implica sólo el análisis de lo observado en la primera, ya que no se trata del inicio de un nuevo proceso, sino la continuación de uno en el cual ya tuvieron lugar los diversos actos procesales necesarios para dilucidar la cuestión materia de litis, en los que las partes hicieron valer sus posiciones a fin de que en la sentencia emitida éstas sean validadas por el juez competente.

Teniendo en claro esos aspectos y características propias de una segunda instancia, resulta evidente que la admisión de nuevos medios probatorios o el intento de alegar pretensiones que no han sido materia de análisis en primera instancia resultan ser improcedentes. La apelación de una de las partes debe encontrar sustento en lo ya resuelto, pero que a criterio de la parte apelante genere controversia al mediar un error en la decisión tomada, sea de forma o de fondo.

---

<sup>183</sup> *Ibidem*. Pág. 3

Haciendo énfasis en el desalojo de arrendatarios morosos, no resulta para nada diferente, ya que todo lo que en primera instancia se pudo alegar o invocar para sustentar su pretensión ya tuvo lugar, y, en segunda instancia, el juez superior sólo reexaminará la decisión tomada, analizando los actos procesales realizados y corroborando si lo cuestionado por quien apela la sentencia tiene lugar o no para que se llegue a emitir una sentencia distinta.

### **C. SOBRE EL PRINCIPIO DE BUENA FE**

Al respecto, Pedro ZUMAETA MUÑOZ asegura que:

“El proceso moderno tiende a la moralización; esto es, que las partes ejerzan su derecho de defensa, pero teniendo en cuenta la ética y la deontología forense, que se comporten con su contendor con buena fe, sin artimañas en la aportación de sus medios probatorios, guardando la compostura y evitando las trampas judiciales, los recursos maliciosos, la prueba deformada y las inmoralidades de todo orden. Nuestro Código, faculta al Juez una serie de medidas disciplinarias, a fin de conservar la conducta procesal de los justiciables”<sup>184</sup>.

Se entiende por el principio de buena fe a la forma en la que deben actuar las partes inmersas en un proceso judicial durante el desarrollo del mismo.

Es evidente que cuando una persona utiliza de forma arbitraria los actos procesales que le competen realizar distorsiona la naturaleza de un proceso, pues la malicia con la que obra denota que no cuenta con los medios probatorios idóneos para sustentar su pretensión y que por ende solo encuentra como solución adoptar cualquier tipo de treta o argucia legal a fin de no verse perjudicado por una decisión judicial que apunta a ser contradictoria para con sus intereses.

### **D. FACULTAD COERCITIVA DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL**

Asimismo, nuestra legislación, con el objetivo de poder llegar a conservar una adecuada conducta procesal posee ciertas facultades coercitivas, de las cuales se puede valer para preservar y defender la buena fe dentro de los procesos que estén bajo su jurisdicción, en las que resalta la imposición de multas.

---

<sup>184</sup> ZUMAETA MUÑOZ, Pedro (2009). Temas de Derecho Procesal Civil. Editorial Jurista Editores. Lima Perú. Pág. 54

El artículo 53 inciso 1 del Código Procesal Civil sostiene que un juez, se encuentra debidamente facultado para “imponer multa compulsiva y progresiva destinada a que la parte o quien corresponda, cumpla sus mandatos con arreglo al contenido de su decisión”.

Por lo expuesto podemos afirmar que el principio de buena fe en ocasiones puede llegar a ser vulnerado por el uso indiscriminado y malicioso del derecho a la doble instancia, provocando que los procesos judiciales se extiendan innecesariamente, vulnerando así uno de los principios que también consagran el debido proceso, el principio de celeridad procesal.

### **E. ANÁLISIS DE LA PLURALIDAD DE INSTANCIAS**

La instauración de la pluralidad de instancias en nuestra legislación trajo consigo aspectos sumamente favorables respecto a las decisiones tomadas por los magistrados; sin embargo, su mala utilización también incorporó problemas que ameritan ser solucionados.

COUTURE señala que: “uno de los problemas de política procesal que durante más tiempo ha requerido la atención de los reformadores de la legislación de este campo del derecho, es el relativo a la unidad o pluralidad de las instancias en el proceso”<sup>185</sup>.

Es claro que, la regulación de la pluralidad de instancias en nuestro ordenamiento jurídico ha generado un sinnúmero de controversias a las que, la mayoría de estudiosos del Derecho le atribuyen como origen la existencia de este derecho como parte de la tutela jurisdiccional y en sí, del debido proceso.

En otras palabras, se hace necesario precisar las razones por las cuales sería idóneo contar una sola instancia o que rija la pluralidad de ésta como mecanismo eficaz para la resolución de controversias.

---

<sup>185</sup> Citado por TUESTA SILVA, Wilder (en línea). La Racionalidad Funcional de la Garantía de la Doble Instancia. Tesis para optar el Título de Magíster en Derecho con mención en Derecho Procesal. Alojada en el Repositorio Digital de la Escuela de Postgrado de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1291>. Pág. 12

En tal sentido, Wilder TUESTA SILVA afirma en relación a la doble instancia que:

“(…) existen dos posiciones al respecto: aquellos que atribuyen a la doble instancia una función nociva para el proceso porque – afirman– difiere la solución del caso y se constituye en recurso del que no tiene la razón; y otros que reconocen la existencia de la doble instancia desde el plano de su admisión constitucional”<sup>186</sup>.

De esta forma, se establecen dos argumentos, contrarios entre sí, que sustentan la razón por las cuales justifican o no la existencia del derecho a la doble instancia.

Por un lado, están quienes sostienen una posición contraria a la existencia de la doble instancia, argumentando que no resulta necesario pues solo entorpece la resolución de un proceso, atentando principalmente contra su resolución inmediata; de otro lado, existe la posición de quienes reconocen la necesidad de la doble instancia como parte de nuestro derecho procesal, la cual se sustenta en el reconocimiento constitucional de tal derecho, pues, de no resultar trascendente, el legislador no estimaría conveniente su inclusión.

Es así que, Juan MONROY GÁLVEZ señala respecto al reconocimiento constitucional del derecho a la pluralidad de instancias que:

“Hay algunos temas cuyo reconocimiento constitucional (…) produce una situación muy curiosa, es como si su ubicación en el texto constitucional los colocara más allá de toda disputa, pasando a convertirse en verdades inmutables sobre las que debe asentarse, por siempre, todo lo que se regule respecto de él”<sup>187</sup>.

Esta concepción que se tiene de todo lo que se encuentra regulado por la Constitución Política en cierta forma brinda protección y resguardo para todos los derechos que se encuentren reconocidos; sin embargo, existe derechos, como el de la doble instancia, que si bien propugnan la defensa de los derechos de los justiciables al amparo de un debido proceso, pueden ser maliciosamente utilizados para salvaguardar intereses propios a costa de los derechos que le corresponden a otro.

---

<sup>186</sup> *Ibidem*. Pág. 13

<sup>187</sup> Citado por TUESTA SILVA, Wilder. Ob. Cit. Pág. 15

De otro lado, TUESTA SILVA asegura que: “El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, solo puede satisfacerse cabalmente mediante un proceso organizado en torno a la previsión de las garantías mínimas del derecho de defensa. Esto resulta claro desde la perspectiva del constitucionalismo actual, como Teoría del Derecho contemporánea”<sup>188</sup>.

Para que el órgano jurisdiccional llegue a impartir justicia de forma efectiva, es necesario que las partes puedan ejercer su derecho de defensa sin restricción alguna, dentro de los márgenes legales claro está.

Lo dicho supone que, la pluralidad de instancias tiene que prevalecer necesariamente para que una controversia judicial llegue a ser solucionada eficazmente, agotando las instancias que se estimen convenientes, pues es la única forma en la que las partes asumirán la decisión judicial, sea contraria a sus intereses o no.

#### **F. LA DESVALORIZACIÓN DE LA SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA**

Existen posiciones que afirman que una segunda instancia lo único que hace es cuestionar la actividad desempeñada por los jueces en primera instancia, transgrediendo de alguna u otra forma, su capacidad y facultades.

El autor citado anteriormente afirma que:

“El argumento referido a la supuesta desvalorización de la sentencia de primera instancia, además de sustentarse en un manifiesto prejuicio, aplicando el método lógico de reducción al absurdo, podríamos decir que ese razonamiento, de ser acogido, haría inviable todo tipo de impugnación, no solo la apelación; pues si estamos tan seguros de la infalibilidad de la primera instancia, no tiene sentido dilatar más el proceso con cualquier otro recurso”<sup>189</sup>.

Uno de los argumentos contrarios a la existencia de la pluralidad de instancias sostiene que su prevalencia implica la desnaturalización de la sentencia en primera instancia, pues se cuestiona la decisión judicial.

---

<sup>188</sup> *Ibidem*. Pág. 22

<sup>189</sup> *Ibidem*. Pág. 25

Sin embargo, las decisiones judiciales en segunda instancia no pretenden cuestionar la actividad del juez en primera instancia, sino que sirven para garantizar que la decisión tomada es correcta y conforme a ley, de lo contrario, todas las sentencias que lleguen a ser observadas por el superior jerárquico serían revocadas, lo que no resulta cierto pues en la mayoría de los casos llegan a ser confirmadas.

Otra de las razones por las que la doble instancia es necesaria radica en que el grado de fiabilidad que se tiene en las decisiones de primera instancia es bajo, pues en muchas oportunidades se cuestionan las sentencias que, para las partes vencidas en el proceso, no guardan relación con los hechos o con una indebida interpretación de la ley.

## **G. RECONOCIMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA PLURALIDAD DE INSTANCIAS**

Nuestra Constitución Política no se exime de tratar dentro de su texto la pluralidad de instancias, dada su importancia en materia procesal.

Eugenia ARIANO DEHO señala que:

“La gran mayoría de ordenamientos no cuentan con una cláusula constitucional expresa referida a las impugnaciones procesales, por lo que, sobre todo, a nivel doctrinario, aquellos que las consideran una garantía, se ven precisados a adscribirlas o al derecho de defensa, o al derecho de acción, o al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, o al derecho a un proceso con todas las garantías (o, si se prefiere, al “debido proceso”), etc.”<sup>190</sup>.

Existe una falta de uniformidad en las legislaciones de distintos países al momento de regular todo lo concerniente al derecho de impugnación, el cual, siendo así, se ve obligado a ser reconocido indirectamente por otros principios que si bien guardan relación con éste, no reconocen plena, expresa y exclusivamente todo lo que involucra.

---

<sup>190</sup> ARIANO DEHO, Eugenia (2015). Impugnaciones Procesales. Editorial Institución Pacífico S.A.C. Lima Perú. Pág. 47



Sin embargo, el ordenamiento jurídico procesal de nuestro país, difiere de esta falta de regulación constitucional que se presenta en otras legislaciones, ya que el inciso 6 del artículo 139 de la Constitución Política contempla la impugnación procesal al hacer referencia dentro de su texto a la pluralidad de instancias, la misma que no hace más que garantizar y viabilizar la impugnación ante determinados actos procesales.

Este reconocimiento constitucional permite que ya no sea necesario adscribir el derecho a la impugnación a principios tradicionales, como lo es el debido proceso, ya que al hablar de una pluralidad de instancias, se configura una regulación específica, que no hace más que contribuir con la consagración de otros principios que se encuentran directamente orientados hacia la consecución de procesos idóneos.

Asimismo, ARIANO DEHO afirma lo siguiente:

“Que el ordenamiento procesal deba diseñar un proceso con instancia “plural” es un derecho subjetivo del justiciable, no una objetiva exigencia del sistema procesal. Si así fuera, emitida la resolución final de un proceso (cualquier proceso), éste debería necesaria y oficiosamente pasar al conocimiento de otro juez, siendo indiferente el “querer” de las partes”<sup>191</sup>.

En ese sentido, la segunda instancia queda simplemente en el criterio que manejan los justiciables respecto a una determinada resolución, ya que, evidentemente, el perjuicio que pueda llegar a generar en los intereses de cada uno incidirá directamente en el ánimo que tengan de impugnar o no la decisión que vulnera sus pretensiones.

De igual forma, el ordenamiento jurídico debe manejar un criterio en el que se pretenda solucionar los conflictos en primera instancia, pues permite consolidar el factor tiempo y solución efectiva como uno solo en defensa de los derechos inmersos; sin embargo, también debe de brindar las herramientas necesarias para que los procesos que lleguen a otra instancia se encuentren debidamente regulados, promoviendo la solución de controversias de forma célere, pese a la demora que de por sí suponen los procesos que cuentan con instancias plurales.

---

<sup>191</sup> *Ibidem*. Pág. 51

## **H. LA DOBLE INSTANCIA COMO LÍMITE DE LA PLURALIDAD DE INSTANCIAS**

Nuestra legislación procesal civil establece ciertos aspectos que son importantes destacar.

El art. X del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala expresamente que: “El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta”.

Como puede observarse, en primer lugar, señala que los procesos tienen de por sí, ya garantizadas, dos instancias, lo que implica no sólo una garantía del derecho de defensa y al poder impugnar resoluciones adversas, sino que también supone la existencia de un límite a lo propugnado por la Constitución Política al hacer referencia a una “pluralidad de instancias” sin establecer un número determinado.

Esto sin lugar a dudas resulta conveniente pues, bajo una interpretación literal y sin mediar otro precepto constitucional o legal que sustente lo contrario, la concepción de una pluralidad de instancias en los procesos supondría a la existencia de un sinnúmero de impugnaciones que extenderían de más los procesos judiciales.

En segundo lugar, se hace mención a la posibilidad de que lleguen a existir más instancias a las ya señaladas en el caso de que medie alguna ley que así lo exprese, razón por la cual queda en evidencia de que la función que desempeñan los jueces respecto al número de instancias es importante.

Respaldando lo dicho, el Tribunal Constitucional a través de la Resolución del Exp. N° 03261-2005-PA/TC fj.3 señala que:

“Que este Tribunal tiene dicho que el derecho a la pluralidad de instancias, reconocido en el inciso 6) del artículo 139° de la Constitución, tiene por objeto garantizar que las personas, naturales o jurídicas, que participen en un proceso judicial tengan la oportunidad de que lo resuelto por un órgano jurisdiccional sea revisado por un órgano superior de la misma naturaleza, siempre que se haya hecho uso de los medios impugnatorios pertinentes, formulados dentro del plazo legal.

Así mismo, tenemos dicho que el problema relativo a cuáles y cuántas deben ser esas instancias jurisdiccionales no ha sido precisado por la disposición constitucional que reconoce tal derecho, por lo que, en base a las exigencias que se derivan del principio de legalidad en la regulación de los derechos fundamentales, artículo 2°, inciso 24, ordinal "a", de la Ley Fundamental, el laconismo constitucional de su formulación lingüística debe entenderse en el sentido de que su

determinación es una tarea que compete al legislador. En tal sentido, hemos sostenido que el derecho a la pluralidad de instancias es un derecho de configuración legal.

Sin embargo, al mismo tiempo, hemos advertido que la condición de derecho de configuración legal no quiere decir que el legislador pueda decidir si prevé (o no) tales instancias. Dado que el inciso 6) del artículo 139º no precisa cuántas deben ser esas instancias, pero sí que debe establecerse una instancia plural, el contenido constitucionalmente garantizado demanda que el legislador prevea, como mínimo, la doble instancia.

Sin duda, el número de instancias jurisdiccionales que el legislador contempla, puede variar teniendo en cuenta la naturaleza de las materias que se discuten en cada proceso. Así, por ejemplo, en función de que se trate de un proceso civil, penal, administrativo o constitucional”.

De esta forma, tras el pronunciamiento del Tribunal Constitucional, lo establecido en el Código Procesal Civil adquiere mayor peso pues se establece de forma clara que la pluralidad de instancias garantiza en si la existencia de al menos dos de éstas.

Es así que un determinado asunto será del conocimiento de distintos jueces, de forma jerarquizada a fin de garantizar la correcta administración de justicia.

## **I. CELERIDAD Y DILACIÓN PROCESAL: CUESTIONAMIENTO A LA DOBLE INSTANCIA**

En contraposición de la doble instancia, se encuentra la celeridad, que se ve afectada en virtud al tiempo y la dilación, que adquiere indirectamente una herramienta más para ser ejercida.

TUESTA SILVA manifiesta que:

“Entre los argumentos expuestos en contra de la doble instancia, se encuentra aquel que la considera causa de la dilación del proceso. La frase de bandera de esa tesis podría ser: justicia que tarda es justicia que se niega. Es frecuente que la excesiva demora judicial en la solución de los conflictos jurídicos sea invocada como justificación para limitar derechos”<sup>192</sup>.

---

<sup>192</sup> TUESTA SILVA, Wilder. Ob. Cit. Pág. 28

La dilación procesal se vincula constantemente con la pluralidad de instancias en el sentido de que implica necesariamente que el proceso se extienda un poco más, lo que en cierta forma tiene sentido ya que un proceso, al ser elevado al superior jerárquico para su observación, implica necesariamente una demora que en muchos casos puede extenderse incluso más del tiempo necesario.

Sin embargo, el autor previamente citado difiere de dicha posición, manifestando que:

“La mora judicial (dilación excesiva en la conclusión de los procesos judiciales) responde, en un alto grado, a causas administrativas (insuficiente cantidad de jueces y personal de apoyo, precarias condiciones laborales, etc., etc.). Los problemas de la excesiva dilación de los procesos jurisdiccionales no son consecuencia del sistema de recursos”<sup>193</sup>.

Es decir, la dilación procesal en cierta forma es ajena a la doble instancia, ya que si bien esta última implica la ampliación de la duración de un proceso judicial, la dilación en sí es producto de la inacción del órgano jurisdiccional por ciertas deficiencias que radican fundamentalmente en la falta de recursos, que dificultan la impartición de justicia oportunamente.

A eso se suma lo señalado por Jorge CAFFASO, quien asegura que: “la deficiente organización tribunalicia hace que aparezcan defectos e inconvenientes achacables erróneamente al sistema jurídico procesal imperante”<sup>194</sup>.

Existe la tendencia que atribuir la demora judicial a diversos aspectos propios del sistema procesal vigente, en los que resalta la pluralidad de instancias, empero, los problemas existentes que derivan en la demora en los plazos procesales en realidad corresponde al ámbito administrativo u organizacional.

TUESTA SILVA asegura que: “En principio, es necesario señalar que la dilación del proceso no es, per se, un supuesto reprochable en el proceso. Lo que se considera reprochable es la dilación indebida”<sup>195</sup>.

---

<sup>193</sup> Ídem.

<sup>194</sup> Citado por TUESTA SILVA, Wilder. Ob. Cit. Pág. 28

<sup>195</sup> Ibídem. Pág. 35

El autor citado anteriormente señala que:

“Si bien el tiempo se percibe cada vez como más tirano y la velocidad en que se mueve la vida en la sociedad resulta innegable, sin embargo, tal realidad no puede justificar per sé la pérdida de un espacio, como la segunda instancia, que permita un análisis reflexivo de lo actuado en primera instancia”<sup>196</sup>.

Este es un aspecto sumamente importante ya que, todas las críticas que se le hace a la doble instancia, al atribuirle la responsabilidad por la demora en los procesos judiciales, no van dirigidas precisamente al objeto del problema, en el sentido de que la existencia de una pluralidad de instancias no tiene nada que ver con la utilización indebida de la segunda instancia, de forma maliciosa y con ánimo de perjuicio a los intereses de la otra parte, es decir, la conducta indebida al dilatar innecesariamente un proceso.

La diferencia señalada permite que, los cuestionamientos a la doble instancia se redirijan a la conducta que adoptan las partes a lo largo del proceso, lo que si amerita sanciones, críticas y demás, pues a través de ésta se dilata indebidamente un proceso al amparo de un derecho que, por su sola instauración y regulación constitucional no amerita que sea visto como un problema, sino como una forma de garantizar la tutela jurisdiccional efectiva.

TUESTA SILVA continúa defendiendo dicha posición al precisar que:

“Es cierto que nada nos garantiza que lo resuelto en segunda instancia tenga mejor calidad que lo resuelto en primera instancia. Sin embargo, igualmente no existe nada que nos asegure que lo resuelto en primera instancia esté exento de vicios o errores; en consecuencia, no se puede satanizar ni pontificar a favor de ninguna de las dos instancias”<sup>197</sup>.

Al recurrir a una segunda instancia, los intereses del recurrente se encuentran expuestos a la decisión jurisdiccional, la cual puede o no concordar con las pretensiones planteadas por quien se ve perjudicado por la sentencia expedida en primera instancia.

---

<sup>196</sup> *Ibidem*. Pág. 45 – 46

<sup>197</sup> *Ibidem*. Pág. 46

En tal sentido, la segunda instancia permite asegurar que la sentencia en una primera instancia se encuentra acorde con las formalidades de ley y, principalmente, que se encuentra debidamente fundamentada, por lo que no amerita cuestionamiento. Se trata pues de una revisión garantista de un derecho y no una forma de descalificación de la labor jurisdiccional.

El autor referido previamente asume que:

“(…) los cuestionamientos referidos a la dilación del proceso, se sustentan en cuestionamientos contra el abuso de la impugnación, abuso que puede presentarse en exigir que todo acto procesal sea impugnabile o que exista varias instancias y no simplemente dos. Con lo cual tal cuestionamiento sí resulta fundado respecto a los excesos de la facultad impugnatoria y no precisamente contra la doble instancia per se”<sup>198</sup>.

Todo abuso o exceso en la utilización de recursos impugnatorios denota una clara intención de dilación indebida, razón por la que, de darse tal supuesto se justificaría la concepción de la doble instancia como una de las causales de la dilación procesal, orientada, claro está, en función a la conducta del recurrente.

Finalmente TUESTA SILVA afirma que:

“Es necesario precisar qué proceso y derecho a la defensa resultan consustanciales. No podemos hablar de proceso jurisdiccional sin exigir las condiciones mínimas para el ejercicio pleno del derecho defensa. Debemos tener presente que el proceso no se limita a la primera instancia, el proceso se extiende a través de todas las instancias que transcurre”<sup>199</sup>.

Es necesario que se ejerza el derecho de defensa en su plenitud, es decir, no por intentar solucionar los procesos judiciales rápidamente se debe poner en riesgo ciertos aspectos que ameritan ser analizados para poder resolver la controversia judicial de forma efectiva.

---

<sup>198</sup> *Ibidem*. Pág. 46

<sup>199</sup> *Ibidem*. Pág. 61

## **IV.8. VULNERACION DEL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL**

### **IV.8.1. NOCIONES DE PRINCIPIOS PROCESALES**

Los principios procesales ocupan un espacio sumamente importante dentro del ordenamiento jurídico, permitiendo consolidar ciertos valores que deben mediar en todo proceso.

Según CHAMBI ARI, “en el caso específico del Derecho, un principio representa un conjunto de valores que inspiran las normas escritas y que organizan la vida de una sociedad específica”<sup>200</sup>. Asimismo, Manuel ALBADEJO asegura que los principios para el Derecho son “las ideas fundamentales que informan nuestro Derecho positivo contenido en leyes y costumbres y, en última instancia, aquellas directrices que derivan de la justicia tal como se encuentra por nuestro ordenamiento”<sup>201</sup>.

El nacimiento de todo principio parte de un contexto axiológico, el que consecuentemente tendrá incidencia en el ordenamiento jurídico vigente. Asimismo, resalta el hecho de que pese a que en cierta forma resulta incompatible enlazar el aspecto valorativo y normativo del Derecho, si los delimitamos teóricamente (Derecho natural y Derecho positivo, respectivamente), nuestra legislación admite que los principios, por los ideales de justicia que inspiran, sustentan la creación de normas jurídicas, ya que estas deben aspirar a regular la conducta humana con la justicia que caracteriza un principio en Derecho.

ALZAMORA VALDEZ sostiene que los principios procesales son “conceptos de orden general que definen el modo de ser del proceso en cuanto a la actividad de los sujetos que en él intervienen y a sus relaciones”<sup>202</sup>.

En materia procesal, las partes que se ven inmersas en un determinado litigio judicial, deben de desarrollar los actos procesales que le corresponden para ejercer la defensa de sus intereses sin transgredir aspectos propios de un proceso judicial, que se encuentra basado fundamentalmente en los principios.

---

<sup>200</sup> CHAMBI ARI, Alcides Raúl. Ob. Cit. Pág. 20

<sup>201</sup> Citado por CHAMBI ARI, Alcides Raúl. Ob. Cit. Pág. 22

<sup>202</sup> *Ibidem*. Pág. 167

## **IV.8.2. FINALIDAD DE LOS PRINCIPIOS PROCESALES**

Todo principio tiene un fin, y en materia procesal defienden la transparencia y legalidad que debe caracterizar el desarrollo de todo proceso.

Para Juan MONROY GALVEZ:

“Los principios procesales sirven para describir y sustentar la esencia del proceso, y además, poner de manifiesto el sistema procesal que el legislador ha optado. Es indispensable que el Juez advierta que los principios son pautas orientadoras de su decisión, en tanto esto lo someta al cotejo con las necesidades y los intereses sociales al tiempo de uso”<sup>203</sup>.

Uno de los aspectos trascendentales que le otorgan una gran importancia a los principios en un proceso es lo útiles que pueden llegar a ser no sólo para organizar la estructura y el desarrollo del mismo, sino también para apoyar la actividad realizada por los jueces, quienes en ocasiones, conforme a la discrecionalidad que éstos poseen, encuentran un amparo y/o sustento para fundamentar las decisiones que lleguen a tomar, en beneficio directo de una adecuada y correcta administración de justicia.

## **IV.8.3. PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL**

### **A. DEFINICIONES DEL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL**

Existe un sinnúmero de definiciones de éste principio, las mismas que versan sobre la temporalidad como la principal característica que propugna.

Pedro ZUMAETA MUÑOZ señala que:

“Este principio está muy ligado al de la economía, por cuanto tiene que ver con el tiempo, la perentoriedad o la improrrogabilidad de los plazos o el impulse de oficio por el Juez. Son manifestaciones del principio en estudio, el procurar que en un litigio se emplee el menor número de actos procesales”<sup>204</sup>.

El principio de celeridad procesal se basa en uno de los factores que mayor importancia tiene para los sujetos procesales, el tiempo.

---

<sup>203</sup>Citado por ZUMAETA MUÑOZ, Pedro. Ob. Cit. Pág. 50

<sup>204</sup> *Ibidem*. Pág. 54



Nuestra legislación es clara al establecer cuál será el lapso de tiempo que tendrá cada acto procesal para llevarse a cabo, tomando en cuenta la materia que envuelve el conflicto o discrepancia, pues de éstos se desprende la dificultad para su solución.

De esta manera se delimitan las cuestiones cronológicas a fin de impartir justicia de forma oportuna y conforme a la necesidad de las partes, quienes buscan que se vean satisfechas sus pretensiones en el menor tiempo posible.

Asimismo, CHAMBI ARI afirma lo siguiente:

“El principio de celeridad procesal significa que el trámite sea con rapidez, prontitud, diligencia, actividad jurisdiccional con ligereza, con prisa. En estos casos, los justiciables tienen el derecho de obtener una sentencia sobre el fondo en un plazo razonable, porque una justicia que tarda es una injusticia”<sup>205</sup>.

Toda persona que recurre al órgano jurisdiccional no siempre cuenta con los medios necesarios para sobrellevar un proceso largo y que conforme pase el tiempo se haga aún más extenso. Es por eso que el principio de celeridad colabora con la emisión de sentencias y demás resoluciones judiciales en forma oportuna, conforme a ley.

El principio de celeridad procesal radica en que todos los actos procesales que lleguen a tener lugar, deben de celebrarse oportunamente; es decir, en el plazo legalmente establecido.

Dicha concepción se encuentra acorde con lo establecido en el Código Procesal Civil, en el último párrafo del artículo V de su Título Preliminar, en el que señala lo siguiente en referencia al principio de celeridad procesal: “La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica”.

---

<sup>205</sup> CHAMBI ARI, Alcides Raúl. Ob. Cit. Pág. 198

Juan Manuel OJEDA VILLALBA afirma que:

“(...) En el presente caso la celeridad derecho procesal significa que los actos procesales deben ser rápidos, ágiles, oportunos, que respeten los plazos y términos garantizando el derecho de las partes y mucho menos estar a expensas de que las partes hagan la petición correspondientes para proseguir con los procesos”<sup>206</sup>.

El derecho procesal civil se rige estrictamente bajo plazos ya determinados, los cuales, al estar señalados expresamente en la legislación, necesariamente deben ser cumplidos, sin mediar excusa alguna que pretenda justificar un eventual incumplimiento o prórroga necesaria.

En esencia, el principio de celeridad procesal contempla el cumplimiento efectivo de plazos en materia procesal y la lucha por evitar que las partes a costa de ciertos derechos vulneren maliciosamente este principio.

Asimismo, OJEDA VILLALBA asegura que: “(...) es tiempo de manifestar que el principio de celeridad procesal es aquel postulado mediante el cual la Administración de Justicia asegura que los procesos estén dentro de los términos legales según correspondan (...)”<sup>207</sup>

La preservación del principio de celeridad procesal se encuentra principalmente bajo la responsabilidad de los órganos administradores de justicia, ya que ellos son los que custodian el cumplimiento de plazos al establecer los mismos en determinadas fechas.

Asimismo, pese a que la labor que desempeña el órgano jurisdiccional es trascendental para la garantía de la existencia de un proceso célere, las partes, demandante y demandado, a través de la realización de los actos procesales que le corresponden deben procurar que el proceso se desarrolle conforme a ley y bajo el amparo de una administración de justicia acorde con los requerimientos procesales idóneos.

---

<sup>206</sup> OJEDA VILLALVA, Juan Manuel (en línea) La Vulnerabilidad del Principio de Celeridad Procesal en el Divorcio por Mutuo Consentimiento. Informe de Trabajo de Graduación previa a la Obtención de Título de Abogado de la Universidad Técnica de Ambato de la República del Ecuador. <http://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/7823/1/FJCS-DE-709.pdf> par 57-58

<sup>207</sup> *Ibidem*. Pág. 58

## **B. LA CELERIDAD PROCESAL Y LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

El vínculo que media entre la celeridad y la correcta administración de justicia radica en que la consagración de la primera de éstas permitiría que quien solicita tutela obtenga la segunda en el menor tiempo posible.

Raúl Vladimiro CANELO RABANAL señala que: “(...) hoy más que nunca se ha vuelto una insoslayable necesidad que la actividad procesal llevada resuelvan los procesos en un plazo razonable; hecho que de alcanzarse constituiría un paso importante para recobrar la confianza en nuestra Administración de Justicia en el Perú”<sup>208</sup>.

No es extraño que la Administración de Justicia en nuestro país diste mucho de las expectativas que tiene la sociedad, gozando de una reputación poco aceptable dada la naturaleza de las labores que desempeña al dirimir controversias y conflictos de intereses en sede judicial.

En tal sentido, en aras de adquirir una mayor credibilidad en su actuar y generar convicción en los justiciables de que se está obrando conforme a las normas y principalmente de acuerdo a los ideales de justicia, el desarrollo de procesos dentro de los plazos legalmente preceptuados deviene en necesario.

Dicho esto, CANELO RABANAL asegura que:

“En el problema de celeridad de los procesos y la pronta tutela de los derechos ha sido una constante doctrinaria no solo en nuestro país, acostumbrado a reformas publicitadas mas no eficaces, con lo cual retumba en los oídos de los justiciables el aforismo que reza “justicia que no es rápida, no es justicia””<sup>209</sup>.

Indubitablemente, nuestra legislación ha sido la que más ha entrado a tallar respecto a la regulación del cumplimiento de plazos procesales, empero, la constante e innumerable cantidad de reformas realizadas por más que pregonaban una solución efectiva a este tipo de problemas, carecían de eficacia, pues de alguna u otra forma, sus disposiciones se distorsionaban, ya sea porque

---

<sup>208</sup> CANELO RABANAL, Raúl Vladimiro (en línea). La Celeridad Procesal, Nuevos Desafíos. Hacia una reforma integral del proceso civil en busca de la justicia pronta. Artículo alojado en la Revista Iberoamericana de Derecho Procesal Garantista 2006. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/\\$FILE/2006\\_CaneloRaul.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/$FILE/2006_CaneloRaul.pdf) Pág. 1

<sup>209</sup> Ídem.

entraban en conflicto con otras normas o porque simplemente, en la práctica, no marcaban diferencia alguna.

### **C. PROBLEMAS RELACIONADOS CON EL TIEMPO Y EL DEBIDO PROCESO**

El autor anteriormente citado, desarrolla el problema existente respecto a los problemas que tiene nuestra legislación para regular los problemas de índole procesal que se encuentran relacionados al tiempo, afirmando que:

“Esta crisis mencionada líneas arriba se encuentra configurada esencialmente por el llamado “doble discurso” que existe en nuestra legislación: Mientras que por un lado, los plazos procesales que se establecen en la legislación adjetiva puede que resulten razonables y definidas para predecir en qué momento se puede obtener una respuesta de los órganos jurisdiccionales (...) por otro lado, éstos se ven desbordados por una serie de circunstancias, entre las cuales se puede detectar la falta de una estrategia integral desde el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial para favorecer la agilidad de los procesos”<sup>210</sup>.

Resulta evidente que una norma puede abarcar aspectos importantes y, tratándose de normas de carácter procesal, en ocasiones puede que establezcan plazos que se encuentren conformes a la naturaleza de la controversia a tratar, sin embargo, donde se presenta la mayor cantidad de problemas es en la aplicación de tales normas, es decir, la forma en la que no solo el órgano jurisdiccional desde sus más altas instancias administrativas, sino también en la que todos los demás sujetos procesales actúen a lo largo del desarrollo del proceso, de inicio a fin determinará cuan oportuna será la resolución del conflicto de intereses.

CANELO RABANAL<sup>211</sup> hace referencia al manejo lento que se tiene en los Juzgados y la Salas Superiores, estableciendo algunas de las situaciones por las cuales los procesos judiciales tienden al retraso o demora en los plazos que la misma ley señala:

---

<sup>210</sup> Ídem.

<sup>211</sup> Ibídem. Pág. 1-2

a) Existe una demora en la calificación de cualquier escrito, la cual puede extenderse por meses cuando en realidad, conforme al artículo 153 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y a lo establecido en el Código Procesal Civil, el plazo establecido es de 48 horas.

b) La demora entre la fecha de emisión de la Resolución y la notificación de la misma, impidiendo dar impulso al proceso pese a incluso contar con la posibilidad de poder verificar los fundamentos de la misma en el sistema informático del Poder judicial, ya que los plazos son contados una vez hecha la notificación respectiva.

c) La inacción del Especialista Legal pese a tener en su poder el expediente, impidiendo la presentación de recursos de parte de los justiciables.

d) La realización de audiencias no es ajena al incumplimiento de plazos, sustentándose en el conglomerado importante de audiencias que se encuentran pendientes.

e) Cuando una de las partes acude al Juzgado a preguntar respecto a la demora del trámite del proceso, quien se encuentra en Mesa de Partes deriva a dicha persona al Juez de la causa, sin embargo, esto implica un trámite innecesario que demanda tiempo de las ya recargadas actividades del Juez y del justiciable.

f) La remisión de los expedientes de una instancia a otra también implica un retraso, principalmente por responsabilidad de la Central de Notificaciones.

Como es de observarse, el incumplimiento de plazos se extiende a lo largo de todo el proceso judicial y, lo que resulta más preocupante, es que se vulnera el principio de celeridad procesal principalmente en los actos procesales más relevantes, como la calificación de demandas y que los escritos sean proveídos, razón por la que inevitablemente el proceso no se realizara en el lapso de tiempo legalmente estimado en función de la materia tratada.

De otro lado, Gezi BIDART<sup>212</sup> establece una serie de soluciones que contrarrestarían la problemática señalada con anterioridad:

a) Actuar en vía judicial como última alternativa para la solución de controversias, asumiendo a la vez un papel importante la observancia de

---

<sup>212</sup> Citado por CANELO RABANAL. Ob. Cit. Pág. 2-3

instituciones como la prescripción y la caducidad respecto a una determinada pretensión.

b) A través de las medidas anticipadas se puede garantizar pretensiones y salvaguardar intereses que se ven inmersos en el proceso y pueden verse perjudicados en función al tiempo que lleve su trámite.

c) El recurrente en el proceso deberá ejercer acciones preventivas conforme a las aspiraciones de justicia que se tienen, a fin de tutelar el bien jurídico susceptible de daño.

d) La flexibilización en el tiempo de ciertos actos procesales que permitan que el conflicto de intereses sea solucionado por las mismas partes.

e) La duración del proceso debe responder a la necesidad que demande su observancia.

Es así que, CANELO RABANAL precisa que: "(...) las consecuencias de falta de celeridad es que no garantiza el debido proceso, ya que, al retardar la defensa adecuada de los derechos, puede que en el camino, por no haber dado pronta solución al conflicto, éste ya no tenga razón de ser porque el daño se vuelve irreparable"<sup>213</sup>.

Dicho esto, es de observarse que el debido proceso guarda relación no solo con el cumplimiento de plazos procesales, sino que también con la defensa oportuna de las partes conforme a sus derechos.

La carencia de celeridad de un proceso hace que en muchas ocasiones las partes, no puedan interponer los recursos que estimen convenientes o, en líneas generales, puedan disponer de su derecho a la defensa para realizar los actos procesales que estimen convenientes y que corresponden dado el estado procesal en que se encuentre un litigio.

Evidentemente, un proceso al no contar con los plazos legalmente establecidos implica necesariamente trae múltiples consecuencias, siendo una de las principales y que se encuentra vinculada con el impedimento de defensa efectiva, la perpetración de un daño o perjuicio que si se hubiera actuado con celeridad no se hubiera llegado a producir.

---

<sup>213</sup> *Ibidem*. Pág. 3

#### **D. EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL Y LAS DILACIONES**

Ambas figuras se contraponen, pues resulta imposible la coexistencia de las mismas dentro de un mismo proceso.

Al respecto, José GARCÍA FALCONÍ sostiene que:

“El proceso sin dilaciones, es aquel que no se identifica con el mero incumplimiento de los plazos procesales, sino que hay que tener en cuenta los siguientes parámetros para así calificarlos.

1. La complejidad del litigio.
2. Los márgenes ordinarios de duración de los litigios del mismo tipo.
3. El interés que arriesga el actor.
4. Conducta procesal de éste.
5. Conducta de las autoridades.
6. Consignación de los medios disponibles; así dice el Tribunal Constitucional de España<sup>214</sup>.

Un proceso que carece de celeridad en ocasiones encuentra sustento para justificar dicha condición al basarse en ciertos criterios que se deben tomar en cuenta para determinar si la excesiva demora en la resolución de una controversia sujeta a un proceso judicial tiene una razón de ser.

En tal caso, los criterios a tomar en cuenta se fundamentan en:

- **La complejidad del litigio:** Está claro que no todas las materias serán resueltas al mismo tiempo, razón por la cual existen diversas vías procedimentales, las cuales contemplan plazos distintos para cada materia según la dificultad de los mismos, la cual fue graduada en base a la experiencia ya acumulada para la resolución de casos.

Pese a esto, es evidente que cada proceso tiene ciertas particularidades que no pueden llegar a ser acumuladas al amparo de una división basada en la materia a tratar, sino que requieren de un análisis más profundo, un examen más exhaustivo, razón por la cual se hace necesario extender los plazos que la ley señala para la solución de ese tipo de controversias.

---

<sup>214</sup> Citado por OJEDA VILLALVA, Juan Manuel. Ob. Cit. Pág. 59

Es así que, tomando en cuenta la dificultad que pueda llegar a caracterizar la actuación de los medios probatorios invocados por las partes, las pretensiones alegadas, el derecho invocado y otros pormenores que pueden llegar a adquirir relevancia para establecer una sentencia, la celeridad puede verse restringida de alguna u otra forma dentro de un proceso judicial.

En materia de desalojo de arrendatarios, la gran mayoría de procesos no necesitan un mayor análisis, pues la acreditación de una renta impaga o la conclusión de un contrato resultan ser fácilmente comprobables. En consecuencia, en dicha materia resulta innecesaria la falta de celeridad en un proceso pues la dificultad del mismo no los amerita ni justifica en ningún sentido.

**- Los márgenes ordinarios de duración de los litigios del mismo tipo:** Otro aspecto a tomar en cuenta para justificar la falta de celeridad en un proceso implica un análisis comparativo con procesos ya resueltos en los cuales el objeto materia de discusión es el mismo.

Si en la práctica, un determinado proceso se caracteriza constantemente por vulnerar el principio de celeridad procesal, sea cual sea las razones, no existe motivo para considerar de que un proceso posterior a éste y de iguales condiciones y características tenga que durar mucho menos.

Evidentemente esto no implica un cambio obligatorio en los plazos preestablecidos ni en la consigna del órgano jurisdiccional por procurar la solución de conflictos en un lapso de tiempo corto, sino que defiende la posibilidad de una eventual demora en el caso en cuestión, al no existir precedentes de la emisión de una sentencia en un plazo más reducido.

Por otro lado, si el manejo de este criterio en materia de desalojo de arrendatarios tendría un papel predominante, la demora en los mismos encontraría justificación, pues en la gran mayoría de casos la celeridad no reviste el desarrollo del proceso en sí; sin embargo, es necesario considerar si dicha falta de celeridad no se basa en un error innecesario y recurrente del órgano jurisdiccional al permitir que dicha vulneración de plazos se consolide en un proceso en el que muy por el contrario, debe prevalecer el principio de celeridad procesal.



- **El interés que arriesga el actor:** Tanto demandante como demandado, dentro de un proceso civil tienen cada uno determinadas pretensiones, las cuales pretenden sustentar en los actos procesales que lleguen a tener lugar a lo largo del desarrollo del proceso; es así que, la emisión de una sentencia que vaya en contra de dichas pretensiones generará un determinado grado de perjuicios, dependiendo de la materia que se trate y, en tal sentido, la parte vencida en su intento por revertir esa situación procurará agotar todos los medios que estén a su alcance.

En lo que respecta a desalojo de arrendatarios, es el demandado quien, al encontrarse en una condición en la cual es consciente de que no existe alguna forma en la cual pueda acreditar fehacientemente que cumple con su obligación en calidad de arrendatario o que prevalece su relación contractual con el arrendador, utilizará todos los recursos que le permitan alargar su estadía en el inmueble arrendado, porque se trata de su domicilio, su lugar de residencia.

El interés del arrendatario tiene que ver con el inmueble donde vive, la privación de su derecho como poseedor implicaría que sea retirado a expensas de vivir en otro lugar que no necesariamente se encuentra definido para éste.

En síntesis, el arrendatario tiene mucho que perder si la sentencia que llegue a emitirse favorece a las pretensiones del arrendador, motivo suficiente para procurar extender lo más que se pueda el proceso, sin importar lo que tenga que hacer, incluso si eso implica la realización de actos procesales innecesarios, invocar derechos que no tienen lugar o utilizar instancias injustificadamente.

En ese sentido, el órgano jurisdiccional debe tener muy en cuenta lo poco o mucho que puede llegar a generar en cualquiera de las partes procesales una sentencia contraria a sus pretensiones, pues puede que eso justifique el actuar de cada una de ellas a lo largo del desarrollo del proceso judicial.

- **Conducta procesal de éste:** Otro aspecto a tomar en cuenta, que guarda estrecha relación con el interés del actor, es la forma en la que éste actúa conforme transcurre el juicio.

El reflejo de la conducta procesal de las partes se encuentra en los actos procesales en los que intervienen y la forma en que los realizan.

El órgano jurisdiccional tiene la responsabilidad de ser muy perceptivo ante los actos procesales que las partes celebren ante éste, pues su desarrollo oportuno, sin contratiempos y conforme a ley denota un interés por colaborar con el desarrollo de un proceso célere; caso contrario, si existe un animus por tergiversar cierta información relevante, contravenir con la actuación de ciertos medios probatorios y demás actitudes que conllevan a pensar que existe una mala fe, se deben de tomar las acciones necesarias para erradicar dicha conducta que atenta gravemente con la celeridad propia de un proceso.

- **Conducta de las autoridades:** Muchas veces lo que pone en duda la colaboración con el desarrollo célere de un proceso judicial no se halla en la conducta que adoptan o con la que desempeñan su actuar las partes, sino la forma en la que el órgano jurisdiccional ejerce sus funciones.

El juez concedor de la materia objeto de un determinado proceso debe de colaborar eficazmente con la realización de las diversas actuaciones procesales a fin de preservar la transparencia dentro del proceso. Las condiciones que garantizan un proceso conforme a ley implica necesariamente que el juez haga valer los diversos requerimientos y formalidades que lo caracterizan, siendo la omisión o falta de diligencia un signo de que la conducta adoptada por el magistrado carece de razonabilidad y resulta sospechoso al punto de asumir presumiblemente de que existe la intención de que su actuar interceda a favor de alguna de las partes para que el principio de celeridad procesal no llegue a consagrarse.

- **Consignación de los medios disponibles:** El hecho de contar con todos los medios materiales para poder preservar la celeridad dentro de los procesos judiciales asume una importancia vital para la administración de justicia de forma oportuna.

Es entonces que, si no se cuenta a disponibilidad de los órganos impartidores de justicia, la cantidad de personal necesario, los instrumentos, material de trabajo, infraestructura y demás elementos, se hace sumamente complicado poder llegar a consagrar procesos céleres acorde con las necesidades de satisfacción de intereses de las partes.

En tal sentido, se hace necesario que, los juzgados en los existan esta clase de carencias sean reforzados con el material necesario y faltante, para que el rol que desempeñen los magistrados sea el esperado por las partes inmersas en el proceso.

En merito a lo mencionado, Juan Manuel OJEDA VILLABA manifiesta que:

“Por lo expuesto por el doctrinario es claro que la violación al principio de celeridad procesal no lleva inmerso únicamente retardo en los procesos, sino que más es tan complejo que menciona algunos de los parámetros que considera importantes, mismos que de una u otra manera tienden a influir, entre los importantes concuerdo que la conducta procesal del autor, así como de las autoridades, ya que si bien el interesado debe solicitar que se señale día y hora para las respectivas diligencias, es el juez el que tiene que actuar de tal forma que el proceso sea impulsado por su parte”<sup>215</sup>.

El principio de celeridad procesal conlleva un análisis más profundo del que aparentemente no resultaba necesario, ya que existe una controversia clara entre su preservación y defensa como característica fundamental que debe existir, regir y mediar toda clase de proceso, sea cual sea la materia que se vea inmersa, y las razones o criterios que en ocasiones justifican un actuar lento de parte del órgano jurisdiccional.

#### **E. EL DEBIDO PROCESO Y SU RELACIÓN DIRECTA CON EL PRINCIPIO DE CELERIDAD**

Un proceso que sigue su curso conforme a la vía procedimental en la que se tramita, deriva necesariamente en un debido proceso.

El autor previamente citado señala que:

“Está claro que la existencia del debido proceso se debe necesariamente a la existencia de una justicia que no puede y no debe prolongar innecesariamente el litigio; ya que la sociedad debe recomponer su paz a través del proceso en el más breve plazo; y es de su interés que el

---

<sup>215</sup> *Ibidem*. Pág. 60

conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica se dilucide prontamente”<sup>216</sup>.

La impartición de justicia de forma tardía dista mucho de las expectativas que tiene una persona al recurrir al órgano jurisdiccional en búsqueda de tutela, y es que la resolución de controversias amerita que se actúe con celeridad pues el hecho de que se recurra a la instancia judicial denota la necesidad que se tiene de satisfacer nuestras pretensiones, de que se observen nuestros derechos que a nuestro parecer resultan vulnerados y se actúe oportunamente para dar fin a una confrontación que solo trae perjuicio económico.

Una sociedad que cuenta con un sistema de justicia eficaz, cuyos trámites se desarrollan conforme a los hechos mismos, sin mediar enredos que conlleven a su excesiva observación y, en el que cada una de las partes involucradas desempeñe y asuma su rol en aras de consagrar el debido proceso, permite que la paz social se consolide en todas las relaciones de la personas que la integran o forman parte de ella.

A esto se suma lo que asegura Pablo SANCHEZ VELARDE, quien precisa que:

“La celeridad procesal aparece como un principio dirigido a la actividad procesal, sea del órgano jurisdiccional como del órgano fiscal, a fin de que las diligencias judiciales se realicen con la prontitud debida, dejando de lado cualquier posibilidad que implique demora en el desarrollo y continuidad del procedimiento. Desde la perspectiva del justiciable o de las partes en general, puede invocarse el mismo principio aun cuando es posible su exigencia a título de derecho, del derecho a un proceso sin dilaciones indebidas”<sup>217</sup>.

Este es un aspecto sumamente importante que amerita que sea desarrollado, el referido a la actuación de las partes y la relación de dicha conducta adoptada con el desarrollo del proceso.

---

<sup>216</sup> Ídem.

<sup>217</sup> Citado por CANELO RABANAL, Raúl Vladimiro. Ob. Cit. Pág. 4

Queda claro que, para un justiciable no resulta exigible de forma exclusiva al órgano jurisdiccional que obre conforme al principio de celeridad procesal, sino que también la parte a la cual se le atribuye la vulneración de un derecho, asuma una conducta correcta, que se vea reflejada a través de las actuaciones que este realice o de las que forme parte, excluyendo de esta manera cualquier interposición de recursos que simplemente dilaten un proceso que, de mediar buena fe de parte de los sujetos procesales en su actuar, sería resuelto en el tiempo previsto por nuestra legislación.

De esta manera se cumple con la premisa de que todos los sujetos procesales tienen una vinculación directa con el desarrollo del proceso, pues de nada sirve que algunos si cumplan con salvaguardar este principio si del otro lado existen quienes de forma intencional perjudican su protección.

En conclusión, CANELO RABANAL asevera lo siguiente:

“Todos estos cambios tienen que ser analizados a la luz de dos tendencias procesales modernas que se contraponen: el eficientismo procesal versus el garantismo procesal, a fin de evitar que la poca o excesiva celeridad de los procesos se contraponga al debido proceso y las garantías de la administración de Justicia”<sup>218</sup>.

Como se manifestó anteriormente, el principio de celeridad es de suma importancia dentro de un proceso, pero este no puede contravenir o implicar que se vulneren las garantías mínimas que debe brindar el órgano jurisdiccional a la hora de observar y/o calificar un determinado caso.

La consagración de un principio no puede fundarse en la privación o restricción del otro, dado que, en muchas ocasiones, existen ciertas controversias que, conforme se van desarrollando en sede judicial, se vuelven algo complicadas a la hora de emitir alguna decisión. En tal sentido, el órgano jurisdiccional está obligado a darle trámite conforme estime conveniente, dada la dificultad del caso, sin caer en excesos en cuestiones de tiempo, pues esta situación tampoco amerita que se extiendan plazos de forma innecesaria.

---

<sup>218</sup> *Ibidem*. Pág. 11

En ese sentido, la impartición de justicia necesita ser más eficaz pero también proteger los intereses de cada una de las partes al desempeñar una labor que no solo se enfoque en la solución inmediata de procesos, como si se tratara de algo mecánico, sino que también procure que las decisiones adoptadas y asumidas como adecuadas para la resolución de controversias sea aquella que vaya acorde con la realidad y con lo que en realidad corresponde dados los hechos expuestos.

#### **IV.9. INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL**

##### **IV.9.1. LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN RELACIÓN A LA CARGA PROCESAL**

###### **A. LA CARGA PROCESAL**

La excesiva cantidad de expedientes en sede judicial conllevan a cuestionamientos sobre la eficiencia de nuestro sistema jurisdiccional, pues la resolución de conflictos se ralentiza.

Mario Heinrich FISFÁLEN HUERTA asegura que: “Se puede entender la carga procesal como la cantidad de expedientes de casos judiciales que están en proceso de ser resueltos por el órgano judicial”<sup>219</sup>.

De esta forma, la noción de carga procesal guarda relación directa con los procesos judiciales vigentes, los cuales, en su conjunto, implican un excesivo número de litigios por resolver, ralentizando el accionar jurisdiccional.

FISFÁLEN HUERTA afirma que: “Esta concepción no es contradictoria con una concepción que presente a la carga procesal como la diferencia entre los expedientes ingresados y los expedientes resueltos (...)”<sup>220</sup>.

Es así que, lo manifestado anteriormente respecto a la carga procesal también guarda relación con los expedientes que egresan de sede judiciales, es decir, en los que ya media una sentencia definitiva que pone fin al litigio.

---

<sup>219</sup> FISFÁLEN HUERTA, Mario Heinrich (en línea). Análisis Económico de la Carga Procesal del Poder Judicial. Tesis para optar el Grado de Magister en Derecho con mención en Política Jurisdiccional. Alojada en el Repositorio Digital de Tesis de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/5558>. Pág. 83

<sup>220</sup> Ídem.

Los expedientes resueltos entran a tallar en la concepción que se tiene de carga procesal en el sentido de que, mientras más sean los casos resueltos por el órgano jurisdiccional, menor será la cantidad de procesos que se encuentren vigentes, pese al ingreso de casos nuevos.

Desde una perspectiva económica, tal y como lo señala el autor citado previamente:

“Hay que tener en cuenta que, a diferencia de un mercado de bienes donde la oferta y la demanda pueden adoptar cualquier valor positivo, en el caso de la oferta de tutela jurisdiccional, esta nunca puede ser cero. Siempre va a haber una oferta de tutela jurisdiccional, tanto por ley como porque la tutela jurisdiccional es un derecho amparado por la Constitución”<sup>221</sup>.

Es preciso señalar que, la oferta de tutela jurisdiccional es aquel auxilio que presta el órgano jurisdiccional al amparo de la ley a fin de salvaguardar los derechos e intereses de las partes que solicitan su intervención para resolver una controversia.

Por otro lado, la demanda de tutela jurisdiccional es la cantidad de casos en los que una persona o personas recurren al órgano jurisdiccional a fin de solucionar un determinado problema de índole legal.

Tanto la oferta como la demanda de tutela jurisdiccional se relacionan con la concepción de carga procesal, aunque principalmente ésta última, ya que la oferta siempre deberá tener un valor positivo, sin embargo, la demanda de tutela repercutirá en la cantidad de procesos vigentes y pendientes de resolver.

## **B. CRÍTICA A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

Existen ciertas dudas respecto a la actividad desempeñada por quienes se encuentran facultados para administrar justicia en nombre del Estado, esto en virtud a diversos factores, que van relacionados principalmente a la ética con la cual es manejada.

---

<sup>221</sup> Ídem.

Luis PÁSARA afirma que “hay una gran desconfianza ante la administración de justicia. Además, la administración de justicia, al igual que el Estado, está marcada por la desigualdad estructural y los intereses de clase, excluyendo a grandes sectores de la población”<sup>222</sup>.

En definitiva, la administración de justicia no ostenta un alto grado de fiabilidad, y esto va más allá de la ya tan conocida corrupción, pues se trata del simple acceso a la justicia, especialmente por las personas que cuentan con una condición económica baja o incluso precaria.

### **C. LA ONEROSIDAD DEL ACCESO A LA JUSTICIA**

En efecto, al hacer referencia previa a las dificultades que tienen que sobrepasar personas de escasos recursos económicos para poder llegar a solicitar tutela jurisdiccional uno de los aspectos resaltantes es el costo que implica.

Asimismo, el aspecto económico no resulta ser un problema referido exclusivamente al acceso que se tiene a la justicia, sino que se extiende a los largo del proceso.

Por otro lado, PÁSARA asegura que: “La duración de los procesos judiciales es prolongada como resultado de su mismo procedimiento y de la congestión judicial, así como por los limitados recursos del sistema”<sup>223</sup>.

Existe entonces falta de recursos en el sistema de justicia, referido tanto al personal con el que cuenta, materiales y demás aspectos que en suma dificultan el normal desarrollo del proceso e implican un mayor gasto para los justiciables.

Es así que, el autor anteriormente citado, a manera de ejemplificar lo señalado, sostiene que:

“En Lima, por ejemplo, una causa de obligación de dar suma de dinero no tarda menos de un año, mientras que un proceso de cobro de obligaciones alimentarias puede durar hasta 18 meses; asimismo, un juicio ordinario donde no se presenten nulidades puede durar de dos a tres años. Estos prolongados lapsos repercuten sobre los costos para las

---

<sup>222</sup> Citado por FISFÁLEN HUERTA, Mario Heinrich. Ob. Cit. Pág. 84

<sup>223</sup> *Ibidem*. Pág. 84



partes, como son los pagos a los abogados, trámites judiciales, días dedicados”<sup>224</sup>.

Dicho esto, queda claro que un proceso extenso repercute en el aspecto económico del mismo, es decir, el costo del proceso será mayor, esto incluso a la sombra de la incertidumbre que genera su posterior resolución.

#### **D. PROCESO CIVIL DEFICIENTE**

Otro aspecto que nace producto del cuestionamiento que sufre el sistema judicial, ya de forma mucho más específica, es el vinculado a la legislación procesal civil que rige en nuestro país.

Juan José MARTÍNEZ afirma que: “las dos expresiones del mal funcionamiento de nuestro sistema judicial se manifiestan en la congestión y en la incertidumbre. Si bien son manifestaciones que no son iguales, ambas están conectadas y se retroalimentan”<sup>225</sup>.

El aspecto a destacar dentro de los problemas que se encuentran inmersos en el más funcionamiento del sistema de justicia es el de la congestión, ya que la sobresaturación de expedientes en sede judicial conlleva a la demora en su resolución, pero no lo justifica, pues a sabiendas de dicha carga procesal es deber del Estado brindar todas las facilidades técnicas, administrativas y demás a fin de garantizar el cumplimiento de plazos procesales y por ende, consagrar el debido proceso.

El autor anteriormente citado manifiesta que: “una justicia civil apropiada debería permitir la solución de conflictos dentro de un tiempo razonable y proporcionar resultados no impredecibles, para producir de esta manera procesos civiles eficientes”<sup>226</sup>.

La eficiencia procesal se refiere al correcto funcionamiento del proceso en sí, lo que involucra necesariamente que el actuar de los sujetos procesales se desarrolle conforme a ley, sin menoscabar en acciones que extiendan innecesariamente actos procesales que, dada la naturaleza del proceso en el que se llevan a cabo, no ameritan mayor duración.

---

<sup>224</sup> *Ibidem*. Pág. 84 – 85

<sup>225</sup> *Ibidem*. Pág. 88

<sup>226</sup> *Ibidem* Pág. 89

La complejidad de ciertos casos en materia civil es innegable, pero de forma selectiva y tomando en cuenta ese y otros factores se crearon diversas vías procedimentales para que puedan llegar a ser observados por el órgano jurisdiccional de forma oportuna y ser resueltos en el plazo señalado por la ley.

Por otro lado, según MARTÍNEZ:

“La congestión judicial se presenta porque existen muchas causas que ingresan y que ello se debe a circunstancias tales como:

- Los costos de acceso al sistema judicial son bajos en la mayoría de los casos; y entran incluso casos “simples” que no deberían estar judicializados.
- Existe incertidumbre. Se paga poco por asumir el riesgo de ganar mucho. La incertidumbre genera más litigios.
- El Poder Judicial es muy ineficiente en la gestión de sus recursos (trabajadores, presupuesto, bienes, etcétera.) (...)”<sup>227</sup>

A razón de esto, se concluye en que el exceso de procesos dentro de un Juzgado encuentra sustento de forma indebida en la actitud que tienen las personas de no optar por otros mecanismos de resolución de conflictos o de lo contrario, sólo llegar a hacerlo con el fin de cumplir con requisitos legales para que el órgano jurisdiccional sea quien llegue a observar el problema en cuestión de forma definitiva.

A dicha razón se suma la poca capacidad de gestión de recursos que ejerce el órgano jurisdiccional o incluso, la falta de la misma. Sin embargo, es preciso señalar que cuando el autor referido afirma que se paga poco con la posibilidad de ganar mucho se centra en los casos que pueden llegar a ser resueltos extrajudicialmente pero que, a fin de asegurar el resultado, se recurre al órgano jurisdiccional, instancia en la que no ameritan demasiado análisis, por lo que los costos en función a la duración del mismo proceso judicial devienen en poco desfavorables al interés perseguido y puesto en riesgo por el interesado.

---

<sup>227</sup> Ídem.

#### **IV.9.2. LA CARGA PROCESAL Y EL PLAZO RAZONABLE EN RELACIÓN A UN PROCESO CIVIL SIN DILACIONES**

Respecto al derecho al plazo razonable, PICOI JUNOY señala que: “este derecho comporta que el proceso se desenvuelva en condiciones de normalidad dentro del tiempo requerido para que los intereses litigiosos puedan recibir pronta satisfacción”<sup>228</sup>.

El derecho a un plazo razonable responde a la necesidad de las partes de solucionar el conflicto de intereses que media entre ellos de forma oportuna y conforme al ideal de justicia a las que aspiran y bajo la cual esperan que se resuelva el caso, esto inexorablemente desvinculado con sus propios intereses, claro está.

Es así que, para que se llegue a efectivizar tal derecho, la función ejercida por el órgano jurisdiccional asume un papel trascendental pues, al fin y al cabo es el Juez quien dirige el proceso, lo que incluye el cumplimiento de plazos procesales conforme a la naturaleza del proceso a tratar. Sin embargo, los demás sujetos procesales también intervienen en dicha efectivización, ya que la conducta que ellos asuman también repercutirá en la razonabilidad de la duración del litigio.

La Comisión Andina de Juristas señala que:

“El derecho a un proceso sin dilaciones indebidas tiene como propósito garantizar que la solución de los conflictos que se presenten al órgano jurisdiccional se produzca dentro de un plazo razonable, sin dilaciones injustificadas, siendo el plazo razonable un concepto indeterminado. No siempre los límites temporales establecidos legalmente para la duración de los procesos serán razonables”<sup>229</sup>.

La dilación de procesos afecta directamente al derecho al plazo razonable, pues alguno de los sujetos procesales asume un comportamiento contrario al fin que tiene todo proceso judicial, el cual es servir como mecanismo de resolución de conflictos.

---

<sup>228</sup> *Ibidem*. Pág. 91

<sup>229</sup> *Ídem*

De igual forma, la existencia de plazos, como los estipulados en la legislación procesal de nuestro país, no necesariamente implica razonabilidad, pues si bien un determinado caso puede ser materia de un proceso de conocimiento, abreviado o sumarísimo, puede que se trate de un caso que no amerite un análisis exhaustivo y que, amerite una resolución mucho más rápida; empero, esto lamentablemente no amerita para nada la reducción en el tiempo en el que se encuentren en sede judicial.

Dicho esto, FISFÁLEN HUERTA asevera lo siguiente:

“Cuando se habla del plazo razonable como un concepto indeterminado, se debe pensar en este como un derecho fundamental, que a la vez es un principio. Se sabe que ese máximo grado de indeterminación que tienen los derechos fundamentales permite que este no pueda ser encasillado, y se presente una posibilidad ilimitada para su protección”<sup>230</sup>.

El derecho un plazo razonable recibe respaldo constitucional pues su vinculación con el debido proceso es directa. Un proceso sin dilaciones es garantía para la consagración del debido proceso.

Finalmente, el autor citado anteriormente señala que: “(...) una buena política de carga procesal y en relación con el mercado de ofertas y demandas judiciales puede lograr hacer más efectiva la garantía del debido proceso”<sup>231</sup>.

Se hace necesaria pues la participación de todos los sujetos procesales (jueces, partes y demás) para que con a través de la conducta asumida en proceso ejerza cada una el rol que le corresponde conforme a los principios de veracidad y buena fe, pues la idea de un debido proceso no tiene por qué ser simplemente un ideal, sino una realidad que medie en cada proceso judicial que llegue a tener lugar.

---

<sup>230</sup> Ídem.

<sup>231</sup> Ibídem. Pág. 93

### **IV.9.3. LA PREVALENCIA DE LOS PLAZOS RAZONABLES EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES**

Entre los tratados más importantes a nivel internacional se tienen los siguientes:

#### **A. CONVENCION AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS**

La Convención Americana de Derechos Humanos señala expresamente dentro del artículo 7, numeral 5 que: "toda persona detenida o retenida debe ser llevada, sin demora, ante un juez u otro funcionario autorizado por la ley para, ejercer funciones judiciales y tendrá derecho a ser juzgado dentro de un plazo razonable o a ser puesto en libertad, sin perjuicio de que continúe el proceso (...)"

Si bien lo manifestado en la Convención Americana de Derechos Humanos tiene incidencia en materia penal, pues hace mención a la libertad de una persona, no queda excluido de dicha contemplación todo lo referente en materia civil, pues al hablar de plazos hablamos necesariamente de derecho procesal, el cual tiene influencia en ambas ramas del derecho.

En todo proceso, el órgano jurisdiccional debe velar por el cumplimiento efectivo de los plazos estipulados en la legislación, conforme a la vía procedimental bajo la cual se desarrollara la materia objeto del proceso judicial.

Asimismo, el artículo 8 numeral 1 de dicha Convención estipula que:

"Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter".

Todo acto procesal en materia civil se encuentra supeditado en plazos predeterminados, los cuales se encuentran señalados expresamente en la ley de la materia. En merito a dichos plazos una persona tiene el derecho de que éstos sean respetados y que a la hora de impartir justicia entre a tallar la diligencia pertinente del magistrado para dilucidar la controversia oportunamente, siendo la realización de actos procesales a tiempo la característica esencial para lograrlo.

## **B. PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS**

El artículo 9, numeral 3 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos regula lo referente al plazo razonable dentro de un proceso de la siguiente manera:

“Toda persona detenida o presa a causa de una infracción penal será llevada sin demora ante un juez u otro funcionario autorizado por la ley para ejercer funciones judiciales, y tendrá derecho a ser juzgado dentro de un plazo razonable o a ser puesta en libertad. La prisión preventiva de las personas que hayan de ser juzgadas no deben ser la regla general, pero su libertad podrá estar subordinada a garantías que aseguren en la comparecencia del acusado en el acto del juicio, o en su caso, para la ejecución del fallo”.

El pacto internacional de Derechos Civiles y Políticos también hace mención al plazo razonable en el campo penal, pero lo más rescatable en lo establecido en dicho artículo es la responsabilidad que tiene el funcionario jurisdiccional de hacer valer lo establecido en la ley y cumplir los plazos que señala la misma.

Si bien los actos procesales son realizados por las partes, los jueces tienen la potestad de que los mismos sean cumplidos sin mediar contratiempos.

### **B.1. DETERMINACIÓN DE LA RAZONABILIDAD DEL INCUMPLIMIENTO DE UN PLAZO**

Dentro del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos se establecen ciertos lineamientos o criterios que adopta la Corte al momento de evaluar el incumplimiento de plazos dentro de un proceso, a fin de determinar si se trata de un retraso justificado o arbitrario.

En ese sentido, Juanita MOLINA AGUILAR y María TERRANOVA DE VALVERDE señalan que:

“Para efectuar la determinación de la razonabilidad del incumplimiento de un plazo, la Corte asume el test de las dilaciones indebidas utilizado por el tribunal Europeo de Derechos Humanos, el cual consiste en determinar, primero, si el caso es complejo o si por el contrario es sencillo (muchos participantes, muchos incidentes o muchas instancias procesales). En segundo lugar será necesario analizar la actividad procesal llevada a cabo por el interesado, es decir si ha entorpecido la

tramitación, si ha presentado recursos meramente dilatorios, o si por el contrario su actuación ha sido diligente y no ha provocado la demora. Y, en tercer lugar se tiene que determinar la conducta de las autoridades judiciales, tanto de los jueces de la causa a fin de determinar si han resuelto diligentemente los incidentes, como de las autoridades administrativas del Poder Judicial para comprobar si han dotado a los juzgados y tribunales los medios materiales y personales adecuados y suficientes para que puedan ejercer cabalmente su función jurisdiccional”<sup>232</sup>.

Al hablar de la razonabilidad de los plazos debe entenderse que el hecho de que lleguen a cumplirse o no implica necesariamente asumir ciertos criterios que coadyuven a establecer ante qué situación nos encontramos.

En tal sentido, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos contempla ciertas formas para tener la certeza del cumplimiento o no de un plazo fijado por la ley, formas que han sido adoptadas por diversas legislaciones y que en sí constituyen una opción o alternativa útil para cualquiera de éstas.

Los plazos establecidos en la ley han sido debidamente estipulados por el legislador tomando en cuenta múltiples factores, en los que presumiblemente resaltaría la complejidad de los casos a tratar. Es entonces que, al amparo de esa premisa, el elemento que entrar a tallar y adquiere mayor fuerza para determinar la razonabilidad en el incumplimiento de un plazo está referido a la conducta adoptada tanto por las partes como por el juez o magistrado a cargo de resolver la controversia.

En consecuencia, la forma en la que todos los sujetos procesales lleguen a actuar, la predisposición a la resolución del problema y las diversas formas a través de las cuales lleguen a ser elementos activos dentro del desarrollo del proceso será el indicador trascendental para determinar la mala fe de alguno de éstos en perjuicio de la consolidación de un debido proceso.

---

<sup>232</sup> MOLINA AGUILAR, Juanita y TERRANOVA DE VALVERDE, María. Principios Constitucionales de Celeridad Procesal y Plazo Razonable en los Juicios Civiles. Tesis para optar el Grado de Magister el Derecho Procesal de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/186/3/T-UCSG-POS-MDP-3.pdf> Pág. 10-11

#### **IV.9.4. LA INEXISTENCIA DE UN PLAZO RAZONABLE COMO UNA FORMA DE DILACION PROCESAL DE PARTE DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL**

El órgano jurisdiccional puede colaborar, indirectamente con la dilación de los procesos que son de su competencia.

Al respecto, MOLINA AGUILAR y TERRANOVA DE VALVERDE aseguran que:

“En la práctica del derecho procesal civil, lo más natural, es que la parte, a quien le interese, dilatar un proceso, haga uso de los recursos horizontales y verticales, de los que se creyere “asistido”, no obstante que el propio Procedimiento establece limitaciones, los sujetos procesales, en franca contravención de la normativa, cayendo en abuso, y/o fraude procesal, realizan a través de los recursos, indebidamente interpuestos, sendos incidentes, lo que deriva, que los señores Jueces, a sabiendas también de que estos recursos no deben ser concedidos, a fin de evitarse “problemas”, concedan tales recursos, en detrimento de la celeridad procesal, y de la resolución del conflicto, en un plazo razonable, de tal manera, que luego de permanecer el proceso, en la instancia superior, si no por meses, muchas veces, por años, regresa el proceso, con la decisión del Superior, de negar el recurso por haber sido indebidamente interpuesto y concedido, llamando la atención al Juez que lo concedió en tales circunstancias”<sup>233</sup>.

Al no existir la intención de cumplir con los plazos establecidos en la ley de parte del órgano jurisdiccional, este accionar contribuye con las acciones dilatorias que pueda llegar a emprender una de las partes a fin de que el proceso se extienda lo más que se pueda, retrasando una decisión que a todas luces apunta a ir en contra de los intereses de quien actúa de mala fe.

El órgano jurisdiccional al no cumplir con los plazos establecidos para cada acto procesal, ayuda a que se vulneren derechos constitucionalmente reconocidos, que en esencia buscan preservar y salvaguardar la impartición de justicia de forma eficaz, oportuna y conforme a la verdad.

En tal sentido, la labor desempeñada por el juez en primera instancia es de suma importancia para llegar a concretar los ideales de justicia a los que toda legislación aspira, pues todo magistrado resulta ser el agente predominante, quien regirá el actuar de las partes y sancionará cabalmente el accionar malicioso de los mismos en el caso de que se llegue a obrar de esa manera.

---

<sup>233</sup> *Ibidem*. Pág. 39-40



## **IV.10. FORMAS DE ACREDITACIÓN DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **IV.10.1. LA DISCUSIÓN DEL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO PACTADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Existe un debate respecto a las facultades que ostenta la persona que dio en arrendamiento un bien para disponer sobre la vigencia de un contrato.

Gustavo Adolfo MARÍN VÉLEZ señala que:

“Tradicionalmente se ha entendido que uno de los atributos fundamentales del derecho de dominio sobre un bien consiste, precisamente, en la facultad de que dispone su titular para usar, gravar y en general disponer libremente sobre el respectivo bien. Obviamente, cuando el propietario de un bien inmueble decide permitir que su tenencia y disfrute material sean ejercidos por un tercero llamado arrendatario, en virtud de un contrato de arrendamiento, está ejerciendo dicha facultad dispositiva sobre el bien. Bajo tales circunstancias, sería también de esperarse que dicho disfrute material ejercido por el arrendatario pueda cesar por decisión unilateral del arrendador (propietario), desde luego, respetando la vigencia inicialmente pactada o la vigencia de la respectiva prórroga y/o renovación”<sup>234</sup>.

Todo propietario tiene el derecho, tal y como lo estipula el Código Civil en el artículo 923 al definir la noción de propiedad, de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Es así que, las prerrogativas y derechos que posee el propietario, en su condición, pueden ser derivados y/o transmitidos temporal o definitivamente a otra persona, siempre que medie un contrato en el que plasme la voluntad de los intervinientes.

---

<sup>234</sup> MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo (en línea). El Vencimiento del Contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento. Artículo alojado en la Revista “Opinión Jurídica” de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín, Colombia. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5237976.pdf> Pág. 93

El contrato de arrendamiento es una forma de transmisión temporal del derecho al uso y goce que tiene el propietario de un determinado bien, el cual es celebrado y tiene origen en virtud de la voluntad primigenia de quien ostenta la propiedad, llegándose a configurar del todo tras la manifestación de voluntad de parte del quien pretende asumirla.

En mérito a esto, correspondería que quien dio origen a dicho contrato, sea cual sea las razones por las cuales lo hizo, tenga la plena facultad y potestad de dar fin a la relación contractual cuando así lo considere necesario, buscando recuperar los derechos inherentes a la calidad de propietario del bien arrendado. Sin embargo, esta potestad se ve restringida o delimitada hasta cierto punto, a fin de proteger no sólo al arrendador, sino también para ofrecer garantías al derecho que adquiere el arrendatario.

En ese sentido, el autor anteriormente citado afirma que:

“(…) dadas las características propias de esta modalidad contractual, nuestro legislador ha pretendido que este especial contrato esté dotado de una cierta vocación de permanencia en el tiempo, en lo que ha dado en llamarse estabilidad contractual. Dicho en otros términos, para nuestro legislador, lo ideal es que el contrato de arrendamiento sea duradero, que las reglas de juego que vinculan a las partes regulen una relación estable y con permanencia, brindándole seguridad y tranquilidad a las partes”<sup>235</sup>.

El contrato de arrendamiento, pese a permitir entablar una relación jurídica contractual de carácter temporal entre las partes, necesita como todo contrato de que las estipulaciones que lleguen a tener lugar en éste generen estabilidad y otorguen seguridad a las partes de que mientras el contrato se encuentre vigente, tanto arrendador como arrendatario respetarán a cabalidad cada una de las cláusulas.

Dicho esto, el arrendador puede que llegue a tener una mayor cantidad de beneficios legales en el caso de que se origine una controversia en función al contrato de arrendamiento; empero, mientras la vigencia del contrato no caduque, el derecho del arrendatario prevalecerá, lo que no supone, aunque así lo parezca, perjuicio para el arrendador.

---

<sup>235</sup> *Ibidem*. Pág. 84

Consecuentemente, MARÍN VÉLEZ reafirma su posición asegurando que:

“El tema de las vigencias contractuales, y específicamente de las causales de terminación de contrato, ha ocupado históricamente las preocupaciones de los operadores jurídicos, con miras a no hacer nugatorios o desconocidos los legítimos derechos tanto de los arrendadores como de los arrendatarios. Se trata, en consecuencia, de un asunto que entraña una gran sensibilidad para las partes y que, lógicamente, es motivo de frecuentes conflictos, extrajudiciales y judiciales”<sup>236</sup>.

Teniendo clara la controversia existente respecto a la potestad que tiene el arrendador de dar fin a la vigencia del contrato de arrendamiento es que corresponde analizar dos de las formas a través de las cuales el arrendatario puede acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento celebrado con su arrendador ante el cuestionamiento de la misma tras la interposición de una demanda de desalojo por dicha causal.

En consecuencia, el arrendatario puede acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento demostrando en juicio de que tras la conclusión del plazo establecido inicialmente por las partes, existió una renovación o una prórroga contractual.

#### **IV.10.2. LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Al configurarse la renovación dentro del contrato, un elemento a tomar en cuenta es la voluntad de las partes, ya que sin ésta, resulta imposible su concreción.

Oscar HENAO afirma que: “La renovación del contrato implica la firma de un nuevo contrato, y al tratarse de un nuevo contrato, es posible pactar en él condiciones distintas”<sup>237</sup>.

En tal sentido, debe entenderse por renovación de contrato a la constitución de uno nuevo, en el que las partes contratantes pueden llegar a apartarse de lo que acordaron en el contrato previo y realizar algunos reajustes al mismo conforme a sus intereses y exigencias.

---

<sup>236</sup> Ídem.

<sup>237</sup> HENAO, Oscar (en línea). La Renovación del Contrato de Arrendamiento no tiene las mismas Implicaciones que su Prórroga. Artículo alojado en el Blog del Abogado Oscar Henao. <http://apuntesderechocivilprocesal.blogspot.pe/2011/01/la-renovacion-del-contrato-de.html>

En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, la renovación de los mismos implicaría múltiples cosas, empezando por la voluntad del arrendador y el arrendatario que querer mantener en vigencia la relación jurídica que los vincula.

Asimismo, la renovación dentro de un contrato de arrendamiento denota que el arrendador no sólo pretende que el contrato firmado continúe vigente, sino que tiene la intención de realizar cambios en ciertas estipulaciones o cláusulas conforme a sus pretensiones e intereses. Dichos cambios pueden darse en lo referente al monto de la renta, la fecha del pago de la misma, las facultades que posee el arrendatario en merito a la condición que posee, las prohibiciones de uso para el cual puede llegar a ser destinado el inmueble, entre otras que, naturalmente, justifican la renovación contractual.

En merito a eso, el arrendatario, al aceptar la renovación del contrato, se somete nuevamente a las estipulaciones fijadas por el arrendador en el contrato, asintiendo los cambios realizados, sin mediar contradicción alguna.

#### **IV.10.3. LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La extensión de la duración del arrendamiento supone principalmente el interés del arrendador, al estimar conveniente mantener el vínculo jurídico patrimonial para con su arrendatario.

HENAO asegura que: “(...) en la prórroga, no hay lugar al cambio de condiciones, puesto que no existe un nuevo contrato ni la modificación del preexistente; lo que existe es una extensión en el tiempo del contrato ya existente, naturalmente con las condiciones que este contiene”<sup>238</sup>.

A diferencia de la renovación de un contrato, la prórroga de éste supone que no median intenciones de realizar algún tipo de cambio en el contrato ya establecido, razón por la que se haría innecesaria la confección de uno nuevo cuando lo más sencillo y razonable sería simplemente extender la duración del mismo bajo las mismas condiciones.

---

<sup>238</sup> Ídem.

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, el arrendador al optar por la prórroga del contrato, además de manifestar su ánimo por querer mantener la relación arrendador-arrendatario existente, niega tener algún otro tipo de nueva pretensión o interés que suponga la necesidad de establecer nuevas cláusulas contractuales que difieran del contrato predecesor.

En tal sentido, al arrendatario solo le correspondería cumplir con las obligaciones a las que se encontraba sujeto en función del contrato anterior durante el nuevo periodo de tiempo que suponga la prórroga.

#### **IV.11. FORMAS DE ACREDITACIÓN DE LA CANCELACIÓN DE LA RENTA ADEUDADA**

Tras el inicio de un proceso de desalojo por la causal de falta de pago de la renta o merced conductiva pactada por las partes al momento de formalizar su relación jurídica contractual, el demandado, si pretende desmentir lo alegado por el demandante, debe acreditar de alguna u otra forma que se encuentra al día en el cumplimiento de los pagos que le corresponden, tal y como lo señala la Ley 30201 al modificar el artículo 594 del Código Procesal Civil.

En ese sentido, el arrendatario a fin de acreditar materialmente la inexistencia de un incumplimiento respecto al pago de la renta acordada por el arrendamiento del inmueble, se debe valer de ciertas herramientas que corroboren su versión, tales como:

##### **IV.11.1. ACREDITACIÓN EN CUENTA BANCARIA**

Es natural que, las partes contratantes, tanto arrendador como arrendatario, establecieron dentro del contrato de arrendamiento una fecha para el pago de la merced conductiva, la cual usualmente, si se trata de un plazo mensual entre cada pago, suele recaer a inicios o a fines de cada mes.

Por tal motivo, el arrendatario, al momento de cumplir con el pago de la renta, debe de exigir al arrendador la entrega de un comprobante de pago que permita acreditar el cumplimiento de la obligación en los plazos estipulados en forma previa, pues de esta forma garantiza y asegura su condición como un arrendatario que cumple con la obligación más importante que le corresponde, como es el caso del pago de rentas.

En función a esto, el arrendador a fin de facilitar el cumplimiento efectivo de la obligación del arrendatario, tiene la potestad de aperturar una cuenta bancaria a fin de que el arrendatario cumpla con realizar los depósitos necesarios en el tiempo oportuno y con la cantidad monetaria que corresponda por el derecho de vivienda que ha adquirido y que le corresponde en virtud de la relación contractual que existe entre ambas partes.

Sin duda alguna, al existir una cuenta bancaria en la cual se deposita en el plazo prefijado las rentas por arrendamiento, queda en evidencia que la única forma de poder acreditar o no el cumplimiento de la obligación de pago de parte del arrendatario guardará estrecha y directa relación con los vouchers emitidos por la entidad bancaria en la que se realizan los depósitos.

De esta manera, el arrendatario, en el caso de que el arrendador alegue un incumplimiento en el pago oportuno de la renta, podrá sustentar su posición en base a los vouchers que posea hasta la fecha, entendiéndose que la existencia de vouchers de fechas en las que se alega el incumplimiento terminarían por dar la razón al demandado y garantizar su permanencia en el inmueble ante un desalojo inminente.

Consecuentemente, en el caso de que, ante un proceso de desalojo de arrendatario por falta de pago, éste no contara con los vouchers de las fechas correspondientes a los meses impagos, le correspondería al juez conocedor del caso decretar su fallo conforme a la pretensión del demandante al no mediar prueba en contrario.

#### **IV.11.2. RECIBO POR ARRENDAMIENTO**

Otra de las maneras por las cuales un arrendatario puede contar con pruebas materiales a fin de acreditar el cumplimiento de la obligación que tiene para con el arrendador respecto al pago de la merced conductiva es el recibo por arrendamiento, el cual, resulta ser parte de una de las obligaciones de todo propietario de un bien inmueble para que cumpla con cancelar ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) el pago de impuestos que le corresponden por la actividad que realiza en función al bien que le pertenece.

El recibo por arrendamiento tiene una doble función:

- Acreditar el pago del impuesto a la renta y,
- Comprobante de pago del arrendamiento para el arrendatario.

Esta doble función radica en que si bien, el recibo por arrendamiento responde a la necesidad e importancia que existe en el pago de impuestos referentes a la realización de esta clase de actividad (arrendamiento de bienes), más allá de garantizar el cumplimiento de una obligación tributaria, también es útil a la hora de corroborar el cumplimiento de la obligación contractual de parte del arrendatario.

La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) establece como obligación del arrendador la entrega efectiva y oportuna del recibo por arrendamiento al arrendatario a fin de que éste sirva como comprobante de pago del impuesto correspondiente y además, como un posible medio probatorio en el caso que sea necesario ante la existencia o interposición de una demanda de desalojo.

## **CAPÍTULO V: HIPÓTESIS, VARIABLES E INDICADORES**

### **V.1. HIPÓTESIS**

#### **V.1.1. HIPÓTESIS GENERAL**

La cláusula de allanamiento futuro establecida por la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos” incluida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles busca facilitar y acelerar los procesos de desalojo; sin embargo, es ineficaz en materia procesal al no resultar útil por las acciones dilatorias del arrendatario.

#### **V.1.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

1. El derecho al uso y goce de bienes del propietario se ve restringido pese a la existencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, ya que durante todo el tiempo que llegue a durar el proceso de desalojo, el propietario no puede disponer del bien arrendado por la presencia del arrendatario.
2. Un factor determinante de la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en un contrato de arrendamiento es la actitud con la que el arrendatario afronta el problema, ya que pese a no contar con los medios probatorios necesarios, se vale de cualquier argucia legal para dilatar, de mala fe, el proceso, llegando a recurrir en segunda instancia al órgano jurisdiccional, extendiendo así su estadía en el inmueble.
3. El órgano jurisdiccional no cumple con los plazos que señala la Ley 30201 para el trámite del proceso de desalojo vulnerando así el principio de celeridad procesal que consagra la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento, debido a la sobrecarga procesal de los Juzgados de Paz Letrados, en los que recaen casi la totalidad de este tipo de casos.



## **V.2. VARIABLES**

### **V.2.1. HIPÓTESIS GENERAL**

#### **A. VARIABLE INDEPENDIENTE**

Incorporación de la cláusula de allanamiento futuro.

#### **B. VARIABLE DEPENDIENTE**

El proceso de desalojo ineficaz.

### **V.2.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

1. VI: Tiempo de duración del proceso de desalojo, pese a la existencia de la cláusula de allanamiento futuro.

VD: El derecho al uso y goce de bienes del propietario.

2. VI: Carencia de medios probatorios necesarios, recurrir a la segunda instancia.

VD: La ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro.

3. VI: Incumplimiento de los plazos de parte del órgano jurisdiccional.

VD: Vulneración del principio de celeridad procesal consagrado por la cláusula de allanamiento futuro.

### V.3. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

N°	VARIABLES	TIPO DE VARIABLE	INDICADORES	ESCALA
1	Tiempo de duración del proceso de desalojo, pese a la existencia de la cláusula de allanamiento futuro	Independiente	Tiempo de duración de los procesos de desalojo	Número de meses que dura el proceso
	El derecho al uso y goce de bienes del propietario	Dependiente	Tiempo de duración de los procesos de desalojo	Número de procesos de desalojo concluidos con el lanzamiento del inmueble.
2	Carencia de medios probatorios necesarios, recurrir a la segunda instancia	Independiente	Procesos que llegan a una segunda instancia	Número de procesos que llegan a segunda instancia
	La ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro	Dependiente	Tiempo de duración de los procesos de desalojo	Número de meses que dura el proceso
3	Incumplimiento de los plazos de parte del órgano jurisdiccional	Independiente	Tiempo de duración de los procesos de desalojo	Intervalos de tiempo entre cada acto procesal
	Vulneración del principio de celeridad procesal consagrado por la cláusula de allanamiento futuro	Dependiente	Tiempo de duración de los procesos de desalojo	Número de meses que dura el proceso

## **CAPÍTULO VI: METODOLOGÍA**

### **VI.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **VI.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

El tipo de investigación que se realizó, por la finalidad o propósito del mismo, es Aplicada, pues se tuvo la consigna de brindar una solución al problema existente; de esta forma, el presente estudio se enfocó en la utilización y aplicación de los conocimientos que se lleguen a adquirir.

De igual manera, por la fuente u origen de la información, la presente investigación puede catalogarse como empírica o de campo, pues los datos que se llegaron a recopilar, provienen directamente de la realidad, de la verificación de los mismos.

Finalmente, por el ámbito en que se desarrolló, se trata de una investigación teórico – práctica, porque el desarrollo de la misma implicó el análisis de un problema determinado a través de la concurrencia de elementos dogmáticos y empíricos.

#### **VI.1.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

El nivel de investigación es el explicativo, contando además con un carácter descriptivo, puesto que se pretendía señalar algunas de las características más resaltantes e importantes de la Ley N° 30201, a fin de establecer las causas que resultan determinantes para la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro establecida por dicha ley para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Asimismo, se trata de una investigación de nivel exploratorio a nivel regional (Tacna), ya que si bien se encontró sólo una investigación de similares características en la ciudad de Lima, con lo que respecta a Tacna, se ha verificado que no existe una investigación jurídica como la que se pretende realizar.

## **VI.2. POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO**

### **VI.2.1. POBLACIÓN**

Conforme a lo referido anteriormente, los elementos de donde se recopiló la información para la presente investigación se desprenden de la realidad, por lo que el universo o población estuvo conformado por:

- a) Expedientes judiciales en materia civil (procesos de desalojo) referidos a contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados al amparo de la Ley N° 30201 en el Distrito Judicial de Tacna, periodo 2015-2016.
- b) Profesionales especialistas en derecho civil debidamente registrados en el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna.

### **VI.2.2. MUESTRA**

Respecto al literal a., al tratarse de una población pequeña y debido al carácter y naturaleza exploratoria de esta investigación, resultó innecesaria la toma de una muestra, ya que se estudiará la totalidad de la población referida.

Con relación al literal b., al no existir un registro en específico de abogados especialistas en derecho civil, se tomó en cuenta el número total de abogados colegiados, sin distinción de la especialidad o la rama del derecho a la cual se dedicaban, por lo que, el tamaño de la muestra fue determinado, en primera instancia, a través de la aplicación de la siguiente fórmula estadística:

$$n = (Z)^2 (PQ) (N) / (E)^2 (N-1) + (Z)^2 .P.Q$$

Donde:

Z: Desviación Estándar = 1.96 (95%)

E: Error de Muestreo = 0.05 (5%)

P: Probabilidad de Ocurrencia de los Casos = 0.5 (50%)

Q = 1- P

N: Tamaño del Universo de Población = 2901 abogados colegiados en el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna.

Por lo tanto:

$$n = (1.96)^2 (0.5) (1-0.5) (2901) / (0.05)^2 (2901-1) + (1.96)^2 (0.5) (1 - 0.05)$$

$$n = (3.8416) (0.25) (2901) / (0.0025) (2900) + (3.8416) (0.25)$$

$$n = 2,786.1204 / 8.2104$$

$$n = 339.340398$$

Sin embargo, ya que el dato obtenido hace referencia al número total de abogados agremiados al Ilustre Colegio de Abogados de Tacna, es necesario que se haga referencia al número de abogados agremiados que sean especialistas en derecho civil, por lo que la muestra final se determinará a criterio y discreción del investigador.

### **VI.2.3. SELECCIÓN DE LA MUESTRA**

Para realizar el proceso de muestreo, se delimitó de forma deliberada el número de individuos de la población de Abogados especialistas en derecho civil, agremiados al Ilustre Colegio de Abogados de Tacna, para lo cual se utilizó el Método de Muestreo No Aleatorio o No Probabilístico, en la modalidad de muestreo Dirigido en la ciudad de Tacna.

### **VI.2.4. CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y EXCLUSIÓN DE SELECCIÓN DE LA MUESTRA**

#### **A. CRITERIOS DE INCLUSIÓN**

Los criterios de inclusión para la selección de la muestra de la población de Profesionales especialistas en derecho civil debidamente registrados en el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna (ICAT), fueron los siguientes:

- Abogados especialistas en derecho civil, que se dediquen de forma exclusiva y/o prioritaria a esta rama del derecho.
- Abogados agremiados al Ilustre Colegio de Abogados de Tacna.
- Abogados especialistas en derecho civil que se encuentren laborando dentro del Distrito Judicial de Tacna.

## **B. CRITERIOS DE EXCLUSIÓN**

Los criterios de exclusión que se tomaron en cuenta para la selección de las muestras son los que siguen:

- Abogados no colegiados, inhabilitados o no agremiados al Ilustre Colegio de Abogados de Tacna.
- Abogados especialistas en otras ramas del derecho, distintas al derecho civil, como derecho penal, administrativo, laboral, constitucional, entre otros).
- Abogados colegiados en el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna que no radiquen o laboren en la ciudad de Tacna.

## **VI.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN, PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS**

### **VI.3.1. TÉCNICAS**

#### **A. TÉCNICA DE OBSERVACIÓN DE EXPEDIENTES JUDICIALES**

Considerando la naturaleza de los elementos que conforman la población de Expedientes Judiciales de la que se recabó información y la información necesaria para la investigación jurídica, se utilizó la Técnica del Análisis Documental, a través del análisis teórico de los datos que se recopilaron.

#### **B. TÉCNICA DE LA ENCUESTA**

Asimismo, tomando en cuenta el número de individuos que conforman la población de Profesionales Especialistas en Derecho Civil y, a fin de recopilar la información que la investigación demanda, se utilizó la Técnica de la Encuesta, a fin de conocer la opinión de quienes son partícipes de esta problemática.

#### **C. TÉCNICA DE LA ENTREVISTA**

Finalmente, se obtuvo información de:

- Un Juez Especializado en lo Civil del Distrito Judicial de Tacna, quien debido al cargo que ostenta, conoce a cabalidad el tema tratado en la presente investigación.
- Un jurista nacional de amplia experiencia en el área del derecho civil, cuya opinión supone un aporte a destacar y resaltar desde un aspecto doctrinal.

## **VI.3.2. INSTRUMENTOS**

### **A. GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

El instrumento que se empleó fue la Guía de Análisis Documental, la que permitió orientar el control de los datos que se llegaron a recabar de la población, así como la anotación de los mismos, de modo tal que tras su consecuente análisis se concretó el fin de la presente investigación.

Por lo tanto, esta Guía consistió en un análisis de la historia procesal de cada uno de los expedientes, donde se llegaron a consignar las incidencias que tuvieron lugar a lo largo de su tramitación, lo que permitió contrastar las variables buscadas a fin de dilucidar la realidad existente respecto al problema que amerita la investigación realizada.

### **B. CUESTIONARIO DE PREGUNTAS ESTRUCTURADAS**

Tanto para la realización de las entrevistas (al Juez Especializado en lo Civil del Distrito Judicial de Tacna y al jurista nacional de amplia experiencia en el campo del derecho civil) como para la encuesta dirigida a Profesionales especialistas en Derecho Civil, fue necesaria la utilización de éste instrumento, el mismo que permitió recopilar de forma ordenada la opinión que tienen respecto a la existencia y eficacia de esta nueva forma de desalojo de arrendatarios.

## **VI.3.3. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS**

Se aplicó el Método Inductivo – Deductivo para efectuar el análisis de las razones por las que la Ley N° 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos” resulta ineficaz respecto a la posibilidad que otorga a los propietarios de bienes inmuebles de defender su derecho de posesión a través de la incorporación de una cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento que celebre con su arrendatario.

De esta manera, a través de un análisis descriptivo se pudo relacionar con las demás variables materia de la investigación para, finalmente, a través de un análisis sistemático, vincular los resultados obtenidos por cada variable investigada a fin de dilucidar e interpretar la problemática planteada inicialmente, establecer conclusiones, recomendaciones y consecuentemente alternativas de solución.

## **CAPÍTULO VII: COMPROBACIÓN DE LAS HIPÓTESIS**

### **VII.1. ANÁLISIS DE EXPEDIENTES JUDICIALES**

El presente trabajo de investigación contempló el análisis de expedientes judiciales en materia civil, específicamente procesos de desalojo, referidos a contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados al amparo de la Ley N° 30201 en el Distrito Judicial de Tacna, durante los años 2014, 2015 y 2016.

Por consiguiente, se estimó conveniente que los procesos de desalojo en cuestión que se encuentren en pleno trámite, sea en primera o segunda instancia, o hayan concluido, a fin de garantizar que los datos obtenidos guarden relación directa con la celeridad procesal, la cual es objeto de cuestionamientos en esta investigación.

En consecuencia, conforme al criterio mencionado y bajo dichos lineamientos, en el párrafo anterior, el análisis sólo se llevó a cabo sobre tres procesos de desalojo, por lo que se detallará la historia procesal de cada uno.

En conclusión, el análisis de los expedientes judiciales en esta materia permitió conocer de forma cercana los plazos bajo los cuales se tramita cada acto procesal que llega a tener lugar, lo que evidentemente se encuentra revestido de una gran importancia a fin de corroborar las variables que contiene la presente investigación.



## VII.1.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

### HISTORIA PROCESAL DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N° 01228-2016-0-2301-JP-CI-03

- **AUTO DE INCOMPETENCIA:** En este caso, en un principio, tras la interposición de la demanda, con fecha 13.JUL.2016 se declaró la incompetencia del Segundo Juzgado de Paz Letrado, ya que el bien en cuestión se encontraba en el distrito de Gregorio Albarracín, por lo que, al ser competente el Tercer Juzgado de Paz Letrado de Tacna, se dispone la redistribución el 26.JUL.2016 (9 días hábiles contados de la fecha de la resolución).

- **AUTO ADMISORIO:** El 15.AGO.2016 se admitió a trámite la demanda en la vía de **proceso especial**, otorgándose, tal y como lo estipula el artículo 5 de la Ley N° 30201 el plazo de seis días hábiles para que el demandado, a través de la contestación de la demanda, acreditara la vigencia del contrato de arrendamiento. Cabe resaltar que esta Resolución fue notificada el 22.AGO.2016, es decir, 5 días hábiles después.

- **NOTIFICACIÓN DE DEMANDA:** A través de la Resolución N° 03 de fecha 02.SET.2016 se solicitó al demandante que adjuntara croquis del inmueble del demandado a fin de cumplir con la notificación correspondiente.

Posteriormente, mediante la Resolución N° 04 de fecha 07.SET.2016 se dispuso la notificación de la demanda y anexos al demandado, la misma que llegó a tener lugar el 13.SET.2016 (4 días hábiles después).

- **CONTESTACIÓN DE DEMANDA:** El demandado ejerció su derecho de defensa; sin embargo, la contestación interpuesta fue declarada INADMISIBLE por no señalar domicilio procesal electrónico y, sumado a ello, no adjuntar las tasas judiciales correspondientes, extendiéndose el proceso tres días hábiles más debido al plazo de subsanación otorgado.

Una vez presentada la subsanación de la contestación de la demanda, fue proveída una semana después, con fecha 14.OCT.2016, para recién poder ingresar a despacho a fin de que se emita sentencia.

- **SENTENCIA:** Por medio de la Resolución N° 07 de fecha 02.NOV.2016 se expidió sentencia, la misma que declaró fundada la demanda interpuesta, debido a que el demandado nunca acreditó la vigencia del contrato de arrendamiento. Esta resolución fue notificada a las partes el 17.NOV.2016.

- **APELACIÓN:** El demandado presentó recurso de apelación contra la sentencia expedida, recurriendo a una segunda instancia; sin embargo, la misma fue declarada INADMISIBLE, ya que carece de una adecuada fundamentación fáctica y normativa, lo que provocó que se otorguen tres días para la subsanación correspondiente.

Tras la subsanación, se concedió el recurso de apelación CON EFECTO SUSPENSIVO, elevándose el expediente al superior jerárquico (Juez Especializado en lo Civil).

- **VISTA DE LA CAUSA:** Mediante Resolución N° 11 se fijó fecha para la Vista de la Causa (28.MAR.2017), extendiendo la duración del proceso cerca de cuatro meses, tomando como referencia la notificación de la sentencia emitida en primera instancia. Sumado a ello, ninguna de las partes se presentó para sustentar su informe oral.

- **SENTENCIA DE VISTA DE LA CAUSA:** La sentencia en segunda instancia no hizo más que CONFIRMAR la apelada, afirmando que los argumentos que constan en el recurso de apelación no cuestionan de ninguna forma la sentencia impugnada sustentado hechos que no se pueden amparar e incumpliendo lo requerido por el Juzgado, que es acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento. La notificación de esta sentencia se produjo el 15.JUN.2017.

- **EJECUCIÓN FORZADA:** Tras la devolución de los actuados al Juzgado de origen, a través de la Resolución N° 14 de fecha 18.JUL.2017 y previa solicitud del demandante, se requirió al demandado cumplir con desocupar el inmueble en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de lanzamiento y descerraje de ser necesario. Esta resolución fue notificada el 26.JUL.2017 (6 días hábiles después).

- **DILIGENCIA DE LANZAMIENTO:** Tras la solicitud presentada por el demandante y el demandado al no haber desocupado el inmueble, mediante Resolución N° 15 de fecha 15.AGO.2017 el órgano jurisdiccional dispuso la diligencia de lanzamiento, la misma que fue notificada al demandado el 22.AGO.2017, siendo éste de momento el último acto procesal.

**OBSERVACIONES:**

Como se observa en el trámite y se detalla en cada uno de los actos procesales de mayor relevancia, existe una serie de incumplimientos de los plazos que establece taxativamente el artículo 594 del Código Procesal Civil, dentro de los cuales destaca la demora de parte del órgano jurisdiccional para proveer escritos, emitir resoluciones, traslado del expediente al superior jerárquico, notificación a las partes, entre otros.

Asimismo, se evidencia que pese a que el demandado no cuenta con los medios probatorios necesarios para acreditar, conforme a lo establecido en la norma materia de investigación (la vigencia del contrato de arrendamiento o el cumplimiento de pago de las rentas adeudadas), hace ejercicio de su derecho de defensa, contradiciendo e incluso, recurriendo mediante apelación a una segunda instancia de forma innecesaria, ya que los fundamentos bajo los cuales pretende desacreditar lo alegado por el demandante no guardan relación directa con la controversia que originó el proceso.

De igual manera, la declaración de inadmisibilidad de cada uno de los escritos presentados por el demandado, denota un claro ánimo de parte de éste de dilatar el proceso, propósito que logra pues, el proceso de desalojo en cuestión, pese a contar con un contrato de arrendamiento en el que se incluyó la cláusula de allanamiento a futuro, dista mucho de los quince días hábiles para ordenar el lanzamiento, contados a partir del vencimiento del plazo para contestar la demanda que señala la ley, ya que tuvo que pasar más de un año para ese sea su actual estado, año en el que el demandante vio restringido su derecho al uso y goce del bien arrendado.

## **HISTORIA PROCESAL DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N° 02093-2016-0-2301-JP-CI-03**

- **AUTO DE INCOMPETENCIA:** En este proceso, mediante Resolución N° 01 de fecha 05.ENE.2017, una vez descartando la posibilidad de que el demandado tenga la calidad de ocupante precario, ya que la demandante cumplió en comunicar mediante carta notarial su deseo de poner fin al contrato de arrendamiento, el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Tacna se declaró incompetente para conocer la demanda, por lo que remitieron los actuados al Juzgado Especializado en lo Civil.

Sin embargo, mediante Resolución N° 02 de fecha 16.MAY.2017 el Primer Juzgado Civil de Tacna devolvió los actuados, ya que el Juzgado de Paz Letrado no cumplió con anexar la cédula de notificación con la Resolución N° 01 efectuada al demandante, existiendo ya una brecha temporal de más de cuatro meses entre las fecha de cada una de las resoluciones mencionadas.

- **AUTO ADMISORIO:** A través de la Resolución N° 03 de fecha 18.MAY.2017, el Segundo Juzgado de Paz Letrado admitió la demanda interpuesta por el Procurador Publico del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, al percatarse que era competente para conocer la causa; sin embargo, dispuso que se tramite como un proceso sumarísimo, estableciendo el plazo de **cinco días hábiles** para que el demandado conteste la demanda. Cabe resaltar que el demandado es notificado el 19.JUN.2017, es decir, a un mes de la fecha de la resolución.

- **NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN N° 03 (AUTO ADMISORIO):** Con fecha 09.JUN.2017 la parte demandante solicitó que se declare la nulidad de dicha resolución, ya que el órgano jurisdiccional califica erróneamente la demanda al pretender tramitarla como un proceso sumarísimo cualquiera, cuando en realidad, al encontrarse amparado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, goza de condiciones especiales, que fundamentalmente se relacionan con los plazos y la acreditación o no de la vigencia del contrato o el pago de rentas adeudadas.

En consecuencia, el Juzgado declaró fundada la nulidad deducida por la parte demandante y además, admitió a trámite el proceso de desalojo por conclusión de contrato con cláusula de allanamiento a futuro. Asimismo, reafirmó su competencia para conocer el proceso ya que, por razón de cuantía, la declaración de incompetencia inicial carecía de fundamentos.

Cabe resaltar que la solicitud de nulidad fue proveída el 17.AGO.2017, a más de un mes de la fecha de presentación de la misma.

- **APERSONAMIENTO DE DEMANDADO:** Conjuntamente con la solicitud de nulidad de la parte demandante, el demandado cumplió, dentro del nuevo plazo, con apersonarse en el proceso y desacreditar la pretensión planteada en la demanda; empero, el órgano jurisdiccional, aduciendo **carga procesal**, cumplió con proveer la Resolución N° 05, en la que se tiene por apersonado a la parte demandada, el 17.AGO.2017, siendo éste de momento el último acto procesal.

#### **OBSERVACIONES:**

En este caso, el trámite se ha extendido por más de ocho meses sin que por lo menos se haya emitido sentencia en primera instancia, lo que evidencia lo contraproducente que puede ser la poca eficacia en la actividad desempeñada por el órgano jurisdiccional competente para el desarrollo y posterior resolución de la controversia judicial.

Desde un inicio, la declaración de incompetencia denota una preocupante falta de criterio para delimitar la competencia por razón de la cuantía, pues solo bastaba con observar el contrato de arrendamiento adjuntado en la demanda presentada, en el que claramente figura que la renta mensual pactada es de S/. 1000.00 (Mil con 00/100 soles), es decir, no más de 2.5. URP, por lo que el trámite ante un Juzgado de Paz Letrado (que tiene un límite de 50 URP) era inobjetable, concluyente.

Otro aspecto negativo a destacar fue la forma en la que se calificó la demanda al pretender tramitarse como un proceso sumarísimo ordinario, lo que manifiesta un claro desconocimiento de lo establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil, de cómo fue modificado mediante la Ley N° 30201 y de lo que de por sí involucra la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro dentro de un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas en lo que a plazos respecta.

Todos estos errores, si bien fueron subsanados (a pedido de parte), estimaron un retraso significativo al legalmente señalado, el mismo que puede ampliarse si existe una demora en la sentencia o la parte demandada decide interponer un recurso de apelación.

## **HISTORIA PROCESAL DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N° 01647-2016-0-2301-JP-CI-03**

- **AUTO ADMISORIO:** A través de la Resolución N° 01 de fecha 12.SET.2016 se admitió a trámite en la vía de **proceso especial**, la demanda de desalojo por vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento a futuro, realizando el traslado respectivo de la demanda al demandado a fin de que éste acredite la vigencia del contrato en el plazo de seis días.

- **ORDEN DE DESALOJO:** Vencido el plazo otorgado por el órgano jurisdiccional al demandado, la parte demandante, con fecha 04.OCT.2016 solicitó que se disponga la orden de desalojo, tal y como queda taxativamente señalado en el auto admisorio. En consecuencia, mediante resolución N° 02 de fecha 03.OCT.2016 se emitió un decreto a través del cual se puso a conocimiento de las partes que los autos pasaban a despacho a fin de emitir sentencia, el mismo que fue notificado a las partes el 07.OCT.2016.

- **SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA:** Mediante la Resolución N° 03 de fecha 16.OCT.2016 se expidió la sentencia correspondiente, mediante la cual se declaró fundada la demanda de desalojo interpuesta y se dispuso que el demandado desocupe y entregue el inmueble en el plazo de tres días de consentida o ejecutoriada la sentencia. Adicionalmente, se condenó al demandado al pago de costas y costos del proceso.

- **APERSONAMIENTO Y APELACIÓN DEL DEMANDADO:** Pese a ya contar con sentencia expedida, el demandado se apersonó al proceso y adicionalmente, encontrándose debidamente facultado por ley, presentó recurso de apelación contra la sentencia expedida, la misma que fue concedida **con efecto suspensivo** mediante Resolución N° 04 de fecha 15.NOV.2016, elevándose el expediente al superior jerárquico a fin de que emita pronunciamiento.

Posteriormente, fue necesario emitir un auto de corrección (Resolución N° 05), a fin de subsanar un error material en el que se consigna y contempla el proceso como uno de obligación de dar suma de dinero cuando en realidad se trata de un proceso de desalojo. Este error significó un retraso de 20 días, ya que la resolución que contiene el auto de corrección es de fecha 05.DIC.2016.

- **VISTA DE LA CAUSA:** Luego de que el expediente se elevara y remitiera al Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Tacna el 04.ENE.2017 (un mes después de la fecha del Auto de Corrección al que se hizo referencia previamente, se señaló fecha y hora para la Vista de la Causa (16.FEB.2017).

Posteriormente, siendo la fecha para la realización de la Vista de la Causa, se emite una Constancia a través de la cual se señala expresamente que no hubo informe oral, quedando la causa expedita para emitir resolución final.

- **SENTENCIA DE VISTA:** A través de la Resolución N° 09 de fecha 20.FEB.2017, el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Tacna emite Sentencia de Vista, pronunciándose respecto al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

En tal sentido, atendiendo los argumentos señalados por el demandado, trasciende el hecho de que tal y como él lo manifiesta, el demandante no adjuntó a la demanda presentada copia del Acta de Conciliación Extrajudicial, quedando en evidencia que el proceso desde un inicio, no tuvo por qué originarse, ya que la demanda presentada incurría en una de las causales de improcedencia que señala el artículo 427 del Código Procesal Civil, así como el artículo 6 de la Ley de Conciliación Extrajudicial, en la que se señalan todas las materias que son conciliables.

En consecuencia, el ad-quem revocó la sentencia contenida en la Resolución N° 03 y, reformándola, declaró su improcedencia.

Finalmente mediante Oficio 222-2017 remitió el expediente el 13.MAR.2017 al Juzgado de origen, el mismo que, a pedido de la parte demandada declaró consentida la sentencia reformada, la misma que fue proveída el 24.ABR.2017 y notificada a las partes, siendo ese, de momento, el estado de este proceso.

## **OBSERVACIONES**

Probablemente este es uno de los casos que más se asemejan a un proceso puro (al menos en primera instancia), ya que no existieron trabas y/o recursos impugnatorios de parte del demandado que impidieran el correcto y normal desarrollo del proceso, lo que permitió que se emita sentencia al mes y medio de iniciarse la controversia en sede judicial; empero, existen algunos aspectos que revisten cierta importancia y que por ende, su revisión y análisis es necesaria.



En primer lugar, el demandado no se apersona al proceso hasta después de haberse emitido sentencia, lo que supone un intento de dilación procesal; sin embargo, dentro de la apelación que interpone conjuntamente con su apersonamiento se halla la razón por la cual no contradijo la demanda cuando se le corrió traslado, la misma que se refiere a la causal de improcedencia en la que incurre la demanda interpuesta.

Dentro de un proceso de desalojo, cualquiera sea la vía procedimental utilizada o la forma prevista por ley, necesariamente deberá contar con el Acta de Conciliación Extrajudicial respectivo antes de convertirse en un proceso judicial, ya que conforme al artículo 7 de la Ley de Conciliación, Ley N° 26872, las materias de conciliación son todas aquellas cuyas pretensiones, determinadas o determinables, versen sobre derechos disponibles de las partes, como es el caso del proceso de desalojo.

En consecuencia, se hizo evidente el vicio procesal en el cual incurrió el órgano jurisdiccional, razón por la cual el ad-quem revocó la sentencia expedida y la reformó declarando la improcedencia de la demanda.

Asimismo, producto de esta omisión de parte del demandante, se puede deducir que el origen de la misma responde a una falta de conocimiento y estudio respecto a la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro a los contratos de arrendamiento y los alcances de la ésta, ya que en ningún momento elimina la obligación que se tiene de conciliar antes de iniciar el proceso judicial en esta materia, es decir, no funge como algún tipo de causal de inexigibilidad de la Ley de Conciliación.

Todos estos errores, en suma, permitieron que el proceso se extienda alrededor de siete meses, en los que incluso puede que el demandante tuviera la razón al pretender recuperar la posesión del inmueble arrendado; sin embargo, esto pasó a un segundo plano al entrar como eje central del conflicto la procedibilidad o no de la demanda.

## **VII.2. ANÁLISIS DE LA ENCUESTA DIRIGIDA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE TACNA SOBRE EL USO DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DENTRO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

A fin de poder corroborar fehacientemente las hipótesis planteadas es que, conjuntamente con el análisis de expedientes previamente realizado, se ha procedido a la realización de una encuesta, la misma que va dirigida a los abogados especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna, ya que éstos, en base a su experiencia y labor diaria, conocen de manera mucho más cercana el trámite de los procesos de desalojo en sede judicial, así como la frecuencia con la cual se incluye dentro de los contratos de arrendamiento la cláusula de allanamiento a futuro.

En consecuencia, resultó pertinente para el desarrollo de la presente investigación conocer la opinión y percepción que tienen dichos profesionales, haciendo énfasis en lo útil que puede llegar a ser la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro dentro de los contratos de arrendamiento para simplificar el trámite de un eventual proceso de desalojo, al mediar controversia entre las partes celebrantes.

### **VII.2.1. FICHA TÉCNICA**

**A. OBJETIVO GENERAL:** Conocer la opinión de los abogados especialistas de derecho civil respecto a la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro dentro de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y la eficacia de la misma a fin de simplificar el trámite de los procesos de desalojo de arrendatarios.

**B. UNIVERSO Y ÁMBITO:** Abogados especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna, procediéndose a encuestar a una parte de los que encuentran debidamente registrados en el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna.

**C. INSTRUMENTO:** Cuestionario estructurado y pre-codificado.

**D. TRABAJO DE CAMPO:** El trabajo de campo los días 16, 17, 18, 22, 23 y 24 de agosto de 2017.

## VII.2.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

### A. DATOS GENERALES DE LA PERSONA ENCUESTADA:

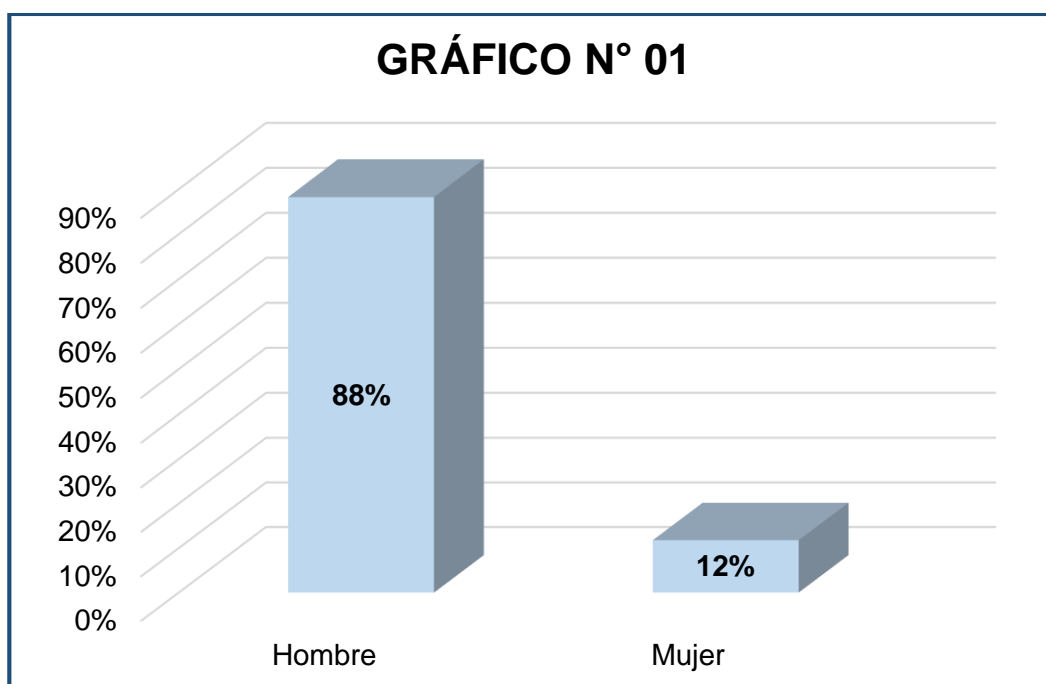
CUADRO N° 01

#### SEXO

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Hombre	75	88%
Mujer	10	12%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.

Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 01.

#### DESCRIPCIÓN:

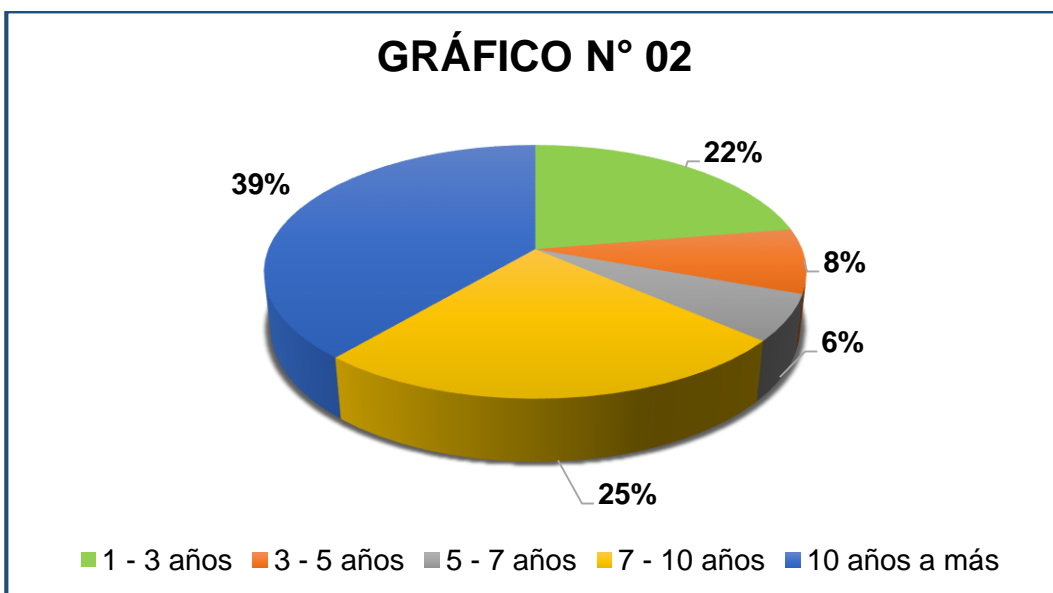
Como parte de los datos generales de los encuestados, se tiene que la cantidad de varones abogados profesionales especialistas en derecho civil es mucho mayor a las mujeres especialistas en dicha rama.

**CUADRO N° 02**  
**AÑOS DE EXPERIENCIA**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1 - 3 años	19	22%
3 - 5 años	7	8%
5 - 7 años	5	6%
7 - 10 años	21	25%
<b>10 años a más</b>	<b>33</b>	<b>39%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.

Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 02.

**DESCRIPCIÓN:**

De los gráficos expuestos, puede apreciarse que de la población encuestada, la mayoría, equivalente a un 64% (% 7 – 10 años + % 10 años a más) tiene más de 7 años de experiencia como abogado, seguidos de un 22% de profesionales que cuentan entre 1 a 3 años de experiencia, para finalmente concluir en sólo un 14% de abogados (% 3 – 5 años + % 5 – 7 años) que tienen alrededor de 3 a 7 años de experiencia ejerciendo su profesión.

**PREGUNTA N° 3: ¿Incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento que elabora?**

**CUADRO N° 03**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	9	11%
<b>No</b>	<b>67</b>	<b>79%</b>
A veces	9	11%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.

Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 03.

**DESCRIPCIÓN:**

Resulta evidente señalar que un sólido 79% de los profesionales encuestados no incluye la cláusula de allanamiento a futuro dentro de los contratos que llegan a elaborar como parte de su labor al asesorar a personas (arrendadores) a fin de que éstas consoliden su relación jurídica patrimonial con sus arrendatarios.

Asimismo, un 11% de la población encuestada incluye la cláusula precitada de forma ocasional, dependiendo del tipo de caso a tratar; al igual que otro 11% que si incluye dicha cláusula en los contratos de arrendamiento cuya redacción le es conferida.

Estos resultados demuestran que la mayoría de abogados especialistas en la materia no consideran que la cláusula de allanamiento a futuro resulte necesaria como parte de la elaboración de un contrato de arrendamiento, denotando cierto desapego por los beneficios que ésta supone en caso de mediar una controversia judicial.

**PREGUNTA N° 4:** En su experiencia, la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta conveniente para garantizar la celeridad dentro de un proceso de desalojo.

**CUADRO N° 04**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	5	6%
No podría precisar	2	2%
En desacuerdo	26	31%
<b>Totalmente en desacuerdo</b>	<b>52</b>	<b>61%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 04

**DESCRIPCIÓN:**

Un rotundo 92% de los encuestados (% Totalmente en desacuerdo + % En desacuerdo) consideran que la cláusula de allanamiento a futuro, al ser incluida dentro de un contrato de arrendamiento, no garantiza que frente a un eventual proceso de desalojo, éste sea tramitado de forma célere, lo que evidencia claramente que la celeridad que pregonan imponer esta nueva forma de desalojo, para los especialistas en la materia, dista mucho de ser cierta en la práctica.

Asimismo, dicha afirmación adquiere validez si tomamos en cuenta que sólo un 6% de los especialistas encuestados tienen una opinión contraria, pero no del todo categórica. Por otro lado, un 2% no tiene una posición del todo clara.

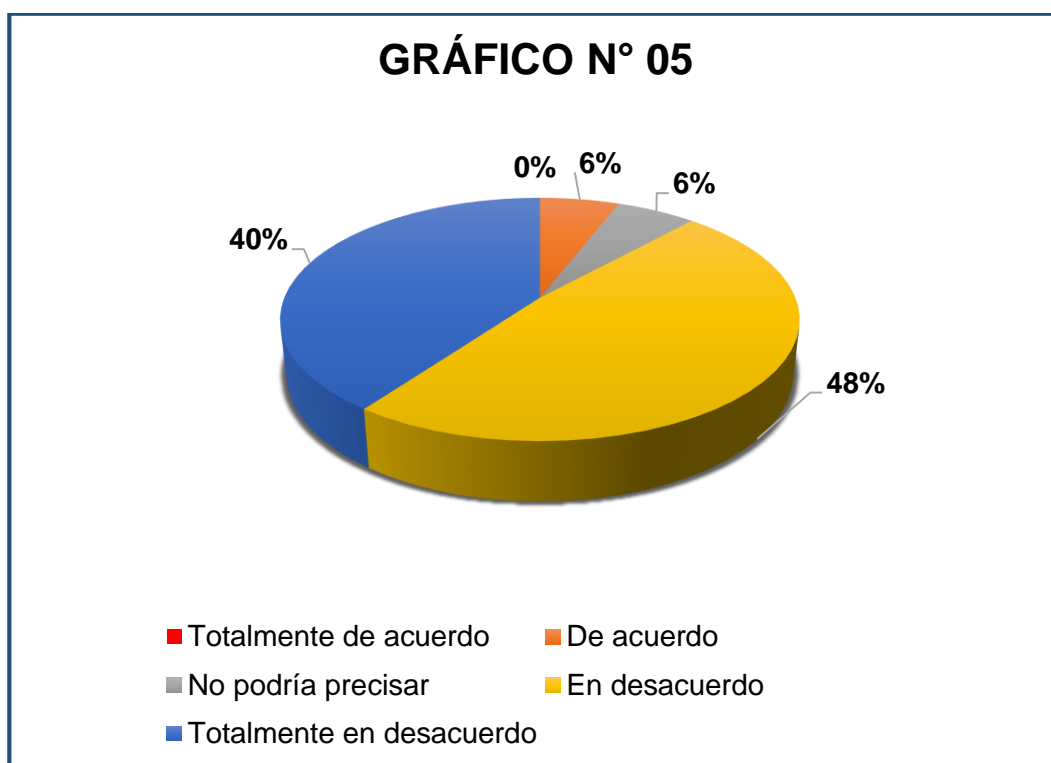


**PREGUNTA N° 5: En su experiencia, considerando las otras formas de desalojo, la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento facilita la recuperación de la posesión del inmueble arrendado al iniciar un proceso de desalojo.**

**CUADRO N° 05**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	5	6%
No podría precisar	5	6%
<b>En desacuerdo</b>	<b>41</b>	<b>48%</b>
Totalmente en desacuerdo	34	40%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 05

**DESCRIPCIÓN:**

Resulta evidente el hecho de que, para el 88% de abogados especialistas en derecho civil encuestados (% Totalmente en desacuerdo + % En desacuerdo), la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro dentro de un contrato de arrendamiento no le garantiza al arrendador la recuperación inmediata de la posesión del inmueble, de lo que se infiere que, este nuevo mecanismo para recuperar el derecho de posesión no supone ninguna ventaja en comparación a las demás formas de desalojo contempladas en el ordenamiento jurídico.

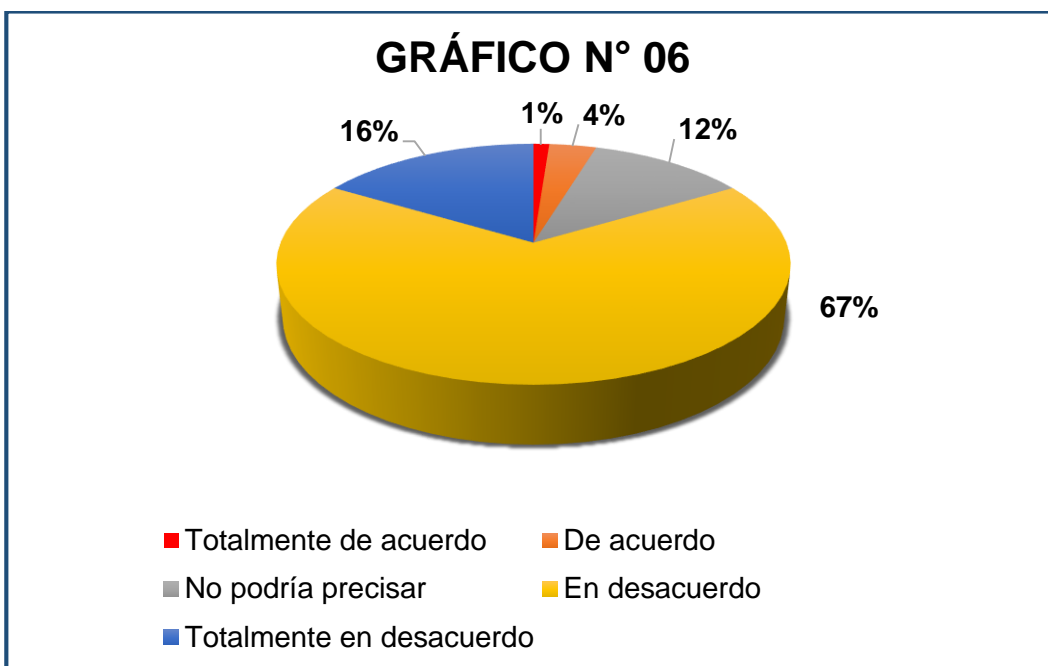
Por otro lado, un 6% se opone a lo que considera la mayoría, al asegurar que si consideran que la cláusula de allanamiento a futuro hace que la recuperación del derecho de posesión sea mucho más sencilla y práctica. De otro lado, otro 6% no tiene una posición del todo firme al respecto.

**PREGUNTA N° 6: La inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles puede prevenir las acciones dilatorias de parte del arrendatario (demandado) dentro de un proceso de desalojo.**

**CUADRO N° 06**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	1	1%
De acuerdo	3	4%
No podría precisar	10	12%
<b>En desacuerdo</b>	<b>57</b>	<b>67%</b>
Totalmente en desacuerdo	14	16%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 06.

**DESCRIPCIÓN:**

Conforme a la opinión de los encuestados, el 67% de éstos no creen que la presencia de la cláusula de allanamiento a futuro en un contrato de arrendamiento sirva para proteger el curso y desarrollo normal de un proceso de desalojo de las posibles acciones dilatorias de las cuales se pueda valer el arrendatario (demandado) para extender lo más que se pueda su estadía en el inmueble arrendado. De igual manera, un 16% muestra un rechazo rotundo a la cláusula de allanamiento a futuro como mecanismo de prevención contra las acciones dilatorias dentro de un proceso de desalojo, mientras que un 12% no puede precisar una respuesta o adoptar una posición clara al respecto.

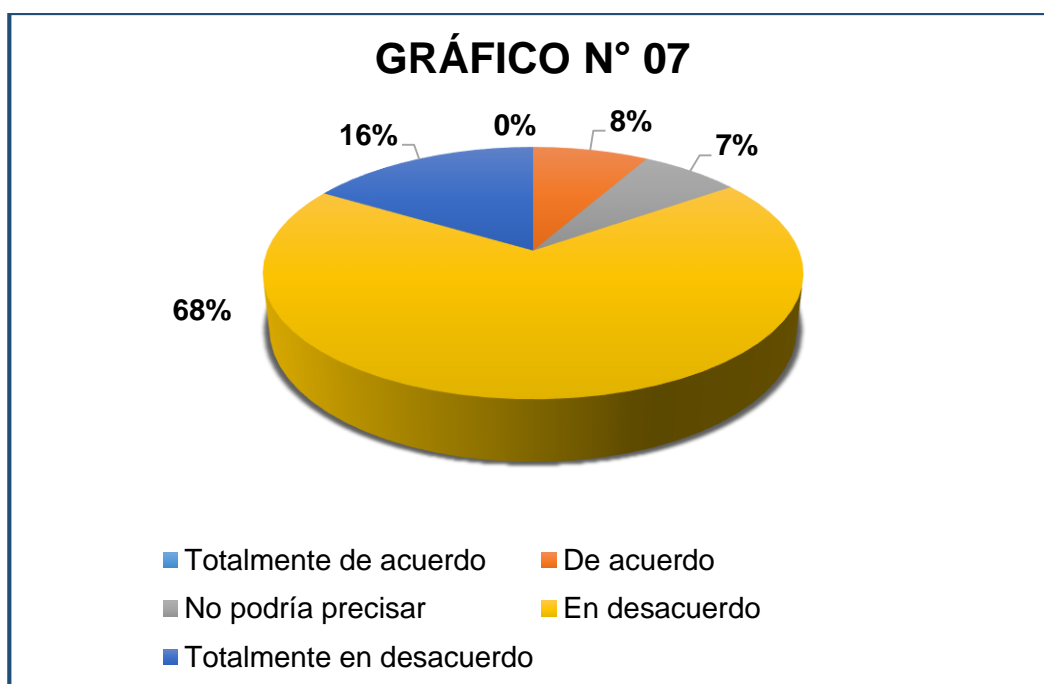
Lo señalado en el párrafo anterior adquiere mayor solidez si se toma en cuenta que, sólo el 5% de los encuestados (% Totalmente de acuerdo + % De acuerdo) considera que existe la posibilidad de que la cláusula de allanamiento a futuro contrarreste la dilación procesal.

**PREGUNTA 7: El derecho al uso y goce del bien arrendado queda salvaguardado a través de la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento.**

**CUADRO N° 07**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	7	8%
No podría precisar	6	7%
<b>En desacuerdo</b>	<b>58</b>	<b>68%</b>
Totalmente en desacuerdo	14	16%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 07.

**DESCRIPCIÓN:**

En este caso, la mayoría de encuestados asciende a un 68%, los mismos que no se encuentran conformes con el hecho de pensar que la sola presencia de la cláusula de allanamiento a futuro en un contrato de arrendamiento tutela el derecho del arrendador de poder gozar nuevamente el bien, pues pese a que en un principio fue arrendado, la recuperación del mismo permite que se le restituyan derechos que en su momento fueron cedidos.

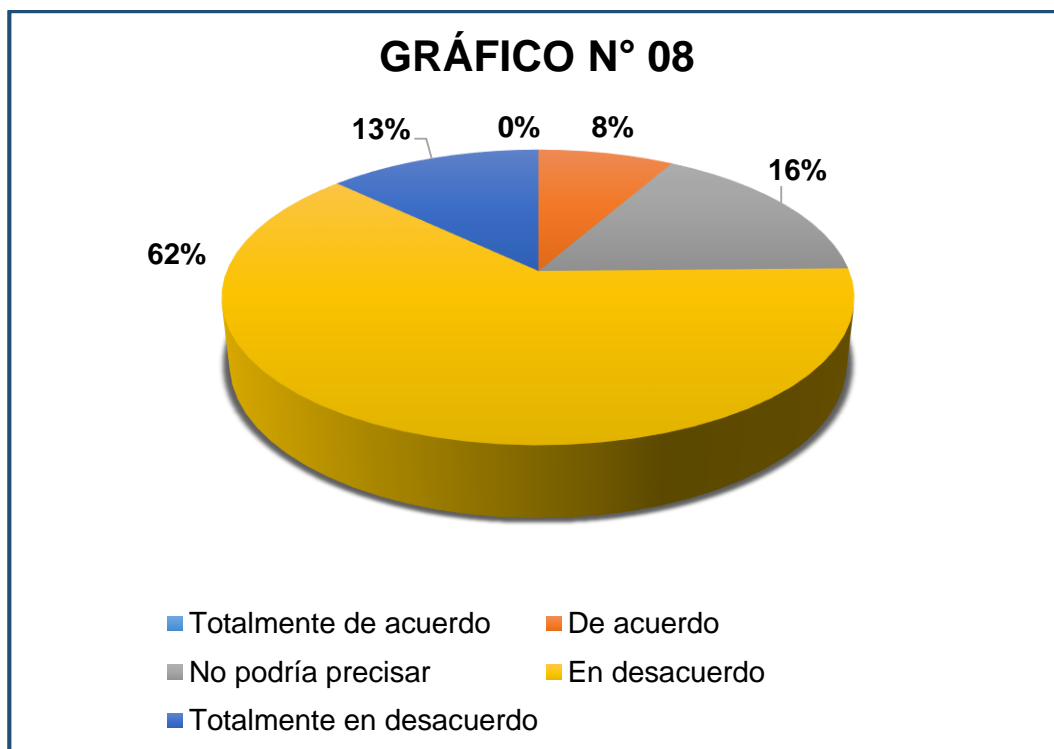
A este número se suman un 16% que se encuentran totalmente en desacuerdo, un 8% que, en contraposición a los grupos de encuestados mencionados se encuentra de acuerdo y, un 7% cuya posición es un incierto.

**PREGUNTA N° 8: Es frecuente que los clientes recurran a asesoría especializada para realizar esta incorporación de la cláusula de allanamiento.**

**CUADRO N° 08**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	7	8%
No podría precisar	14	16%
<b>En desacuerdo</b>	<b>53</b>	<b>62%</b>
Totalmente en desacuerdo	11	13%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 08.

**DESCRIPCIÓN:**

Un 62% de los abogados encuestados considera que no es frecuente que las personas que deciden arrendar un bien recurran ante ellos a fin de que redacten el contrato de arrendamiento que perfeccione la relación jurídica contractual con su arrendatario insertando dentro del mismo la cláusula de allanamiento. Lo que probablemente puede llegar a evidenciar dos situaciones: poco interés de parte de los arrendadores por incluir la cláusula mencionada en sus contratos, pues no supone garantía alguna, o simplemente falta de conocimiento del tema. Asimismo, a este grupo de encuestados se suma un 13% que mantiene una posición incluso de mayor disconformidad.

Por otro lado, es importante señalar que un 16% de la población encuestada no puede precisar o dar una opinión concreta al respecto, mientras que sólo un 8% se encuentra de acuerdo con la premisa planteada.



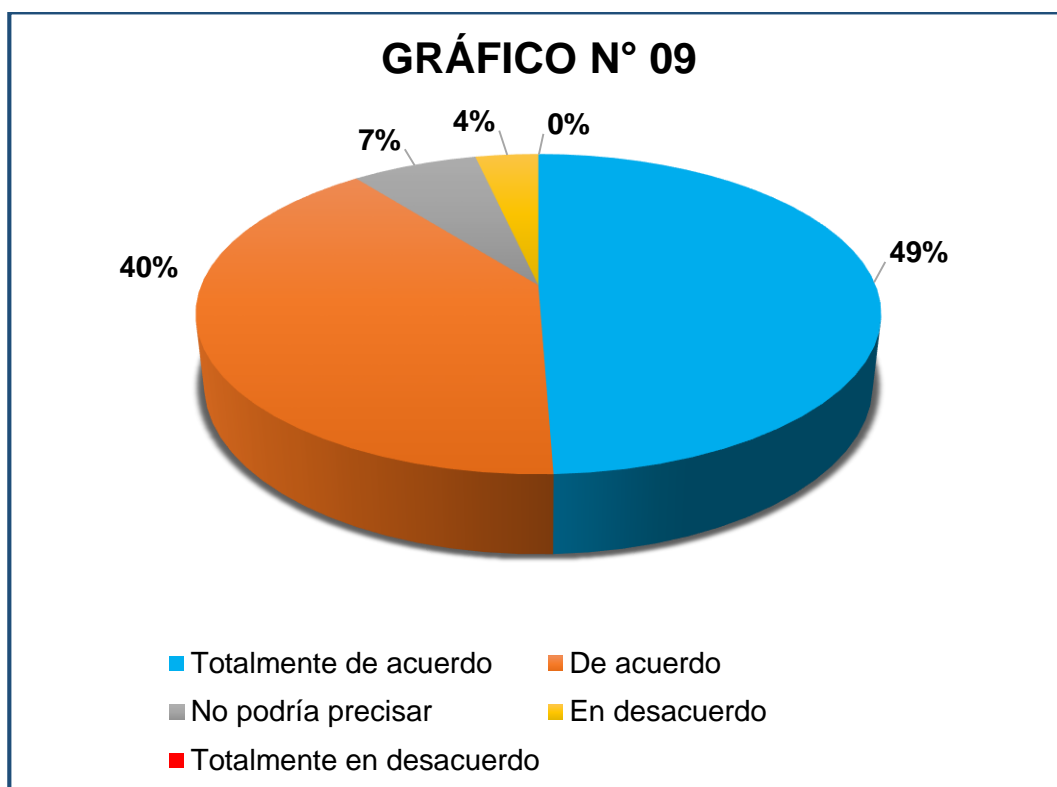
**PREGUNTA N° 9: Las personas normalmente asumen el riesgo de redactar sus propios contratos de arrendamiento sin considerar la cláusula de allanamiento**

**CUADRO N° 09**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>Totalmente de acuerdo</b>	<b>42</b>	<b>49%</b>
De acuerdo	34	40%
No podría precisar	6	7%
En desacuerdo	3	4%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.

Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 09

**DESCRIPCIÓN:**

Probablemente uno de los factores que incide en gran manera sobre riesgo que implica el arrendamiento de un inmueble es la ausencia de una asesoría especializada para la elaboración del contrato. En ese sentido, el 89% de los encuestados (% Totalmente de acuerdo + % De acuerdo) considera que si bien cada persona redacta su propio contrato de arrendamiento, no incluye en éste la cláusula de allanamiento a futuro.

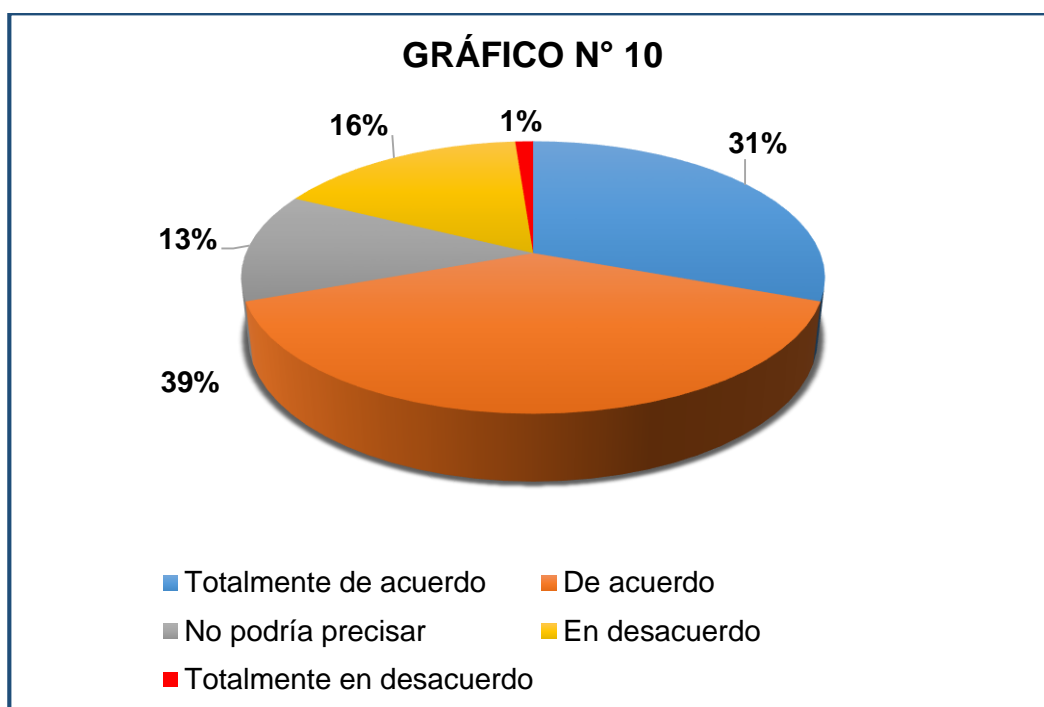
Por otro lado, sólo un 4% se opone a la posición adoptada por la mayoría de especialistas encuestados y un 7% no precisa alguna opinión.

**PREGUNTA N° 10: El derecho a recurrir a una segunda instancia dentro de ésta nueva forma de desalojo (Ley N° 30201) resulta mucho más importante que la consagración del principio de celeridad procesal, al pretender resolver el conflicto sólo en primera instancia.**

**CUADRO N° 10**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	26	31%
<b>De acuerdo</b>	<b>33</b>	<b>39%</b>
No podría precisar	11	13%
En desacuerdo	14	16%
Totalmente en desacuerdo	1	1%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 10

## **DESCRIPCIÓN:**

En primer lugar, es necesario determinar los aspectos que entran a tallar de forma conjunta en este caso, los cuales son: el derecho a recurrir a una segunda instancia y el principio de celeridad procesal.

Si bien ambos se encuentran relacionados, en ocasiones, pueden llegar a ser contradictorios entre sí, principalmente cuando se pretende consagrar la celeridad dentro de un proceso que, por ley, puede llegar a instancias superiores, extendiendo, como es de esperarse, el desarrollo del mismo.

Es así que, al analizar los resultados de la encuesta realizada, se tiene que un 70% (% Totalmente de acuerdo + % De acuerdo) considera que, dentro de ésta nueva forma de desalojo, pese a que se pretende consolidar la celeridad procesal, no tiene ni reviste la misma importancia de la que si goza el derecho a recurrir a una segunda instancia, por lo que dicha pretensión queda totalmente desestimada y mermada en la realidad.

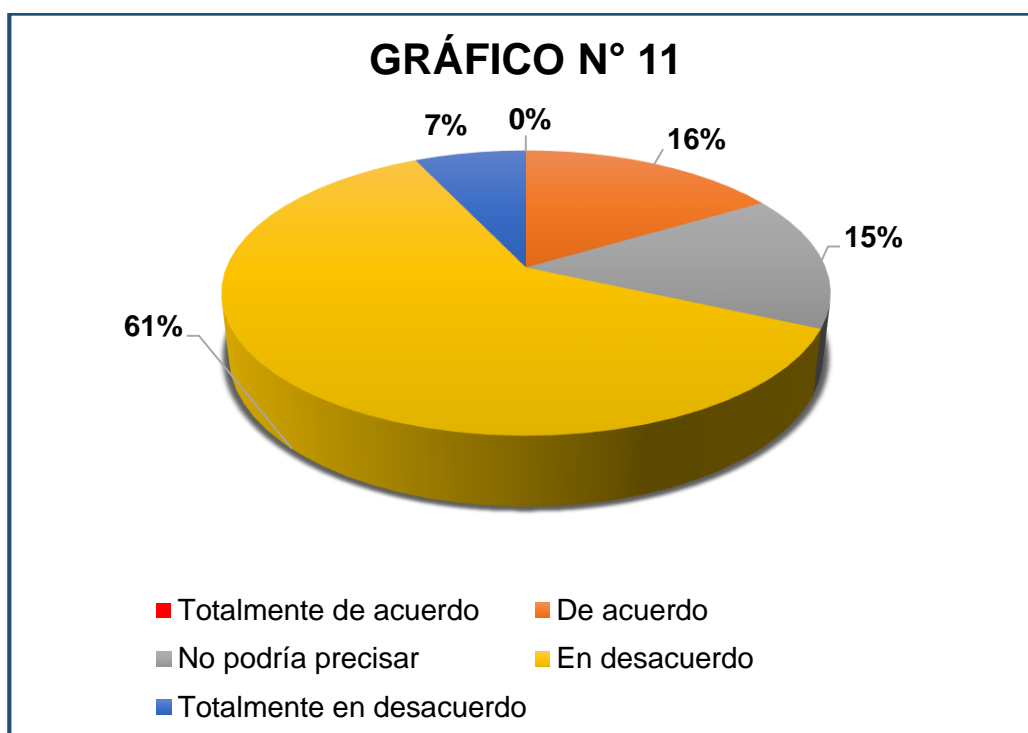
De otro lado, un 17% (% En desacuerdo + % Totalmente en desacuerdo) estima que el principio de celeridad procesal es tan o incluso más importante que el derecho a recurrir a una segunda instancia dentro de esta forma de desalojo, claro está. Finalmente, un 13% mantiene una posición neutral al respecto y no se pronuncia.

**PREGUNTA N° 11: La carencia de medios probatorios idóneos de parte del demandado (arrendatario) dentro de un proceso de desalojo, que desestimen los argumentos alegados por el demandante (arrendador), garantiza la pronta desocupación del inmueble y, en consecuencia, la recuperación del derecho de posesión.**

**CUADRO N° 11**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	14	16%
No podría precisar	13	15%
<b>En desacuerdo</b>	<b>52</b>	<b>61%</b>
Totalmente en desacuerdo	6	7%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 11.

## **DESCRIPCIÓN:**

Sin duda, al no mediar medio probatorio alguno para desestimar la pretensión del demandante, la recuperación del derecho de posesión del arrendador no debe suponer problema alguno; empero, en la práctica, el órgano jurisdiccional puede cometer ciertas falencias en su actuar y no actuar conforme la misma norma prescribe.

En consecuencia, de los datos obtenidos a través de la encuesta, se tiene que un 68% (% En desacuerdo + % Totalmente en desacuerdo) no cree que la inexistencia de pruebas garantice la pronta desocupación del inmueble, de lo que se infiere que, la mayoría de especialistas han podido apreciar que en la práctica, el órgano jurisdiccional frecuentemente realiza una indebida calificación de la contestación de la demanda al no tomar en cuenta lo señalado en la forma de desalojo prescrita en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en la que se precisa que sólo se admitirán las pruebas que acrediten la vigencia del contrato de arrendamiento o el pago de las rentas adeudadas, según sea el caso, dejando de lado cualquier otro tipo de medio probatorio que sustente otros aspectos ajenos a los mencionados.

Por otro lado, un 16% de los encuestados mantiene una posición distinta al considerar que si se puede desocupar el inmueble y recuperar la posesión del mismo de forma si no existen pruebas que desestimen los argumentos alegados por el demandante (arrendador). Un 15% no precisa posición alguna.

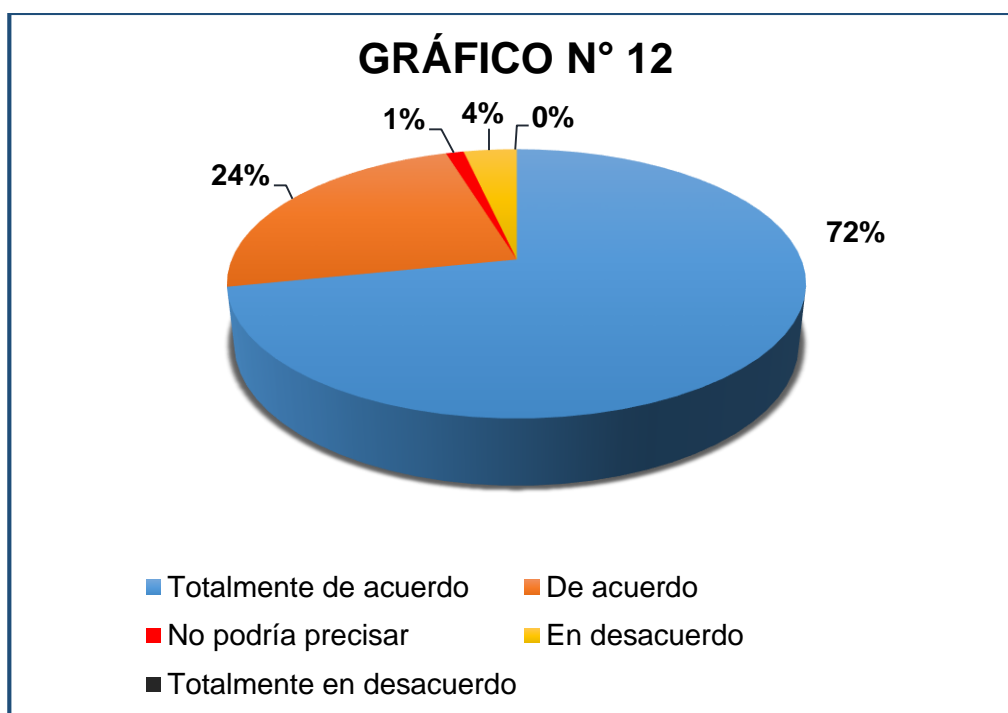
**PREGUNTA N° 12: El incumplimiento de los plazos establecidos por la Ley N° 30201 al modificar el artículo 594 del CPC se debe a la deficiente administración de la carga procesal de los Juzgados en los que se tramita.**

**CUADRO N° 12**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>Totalmente de acuerdo</b>	<b>61</b>	<b>72%</b>
De acuerdo	20	24%
No podría precisar	1	1%
En desacuerdo	3	4%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.

Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 12.

## **DESCRIPCIÓN:**

El exceso de controversias que llegan a tener lugar en sede judicial es un problema que por más que se ha tratado de contrarrestar, termina casi siempre por repercutir en el desarrollo oportuno de toda clase de procesos, incluidos los de desalojo.

En esta oportunidad, un contundente 96% de la población encuestada (% Totalmente de acuerdo + % De acuerdo) considera que la carga procesal que ostentan los Juzgados en los que se tramitan esta clase de procesos afecta directamente el cumplimiento de plazos que debe manejar y controlar el órgano jurisdiccional a lo largo del desarrollo del proceso judicial, mientras que sólo un 4% se muestra en contra de tal afirmación. El 1% restante de los encuestados no sostiene una determinada posición.

Estos resultados condenan por completo a la gestión de la carga procesal que se realiza en los Juzgados de Paz Letrado y Juzgados Civiles de la ciudad de Tacna, ya que, de nada sirve que nuestra legislación contenga plazos consecuentes y concordantes con la naturaleza de la materia a tratar, si en sede judicial cada caso no lleva un tratamiento óptimo, prioritario y ordenado.

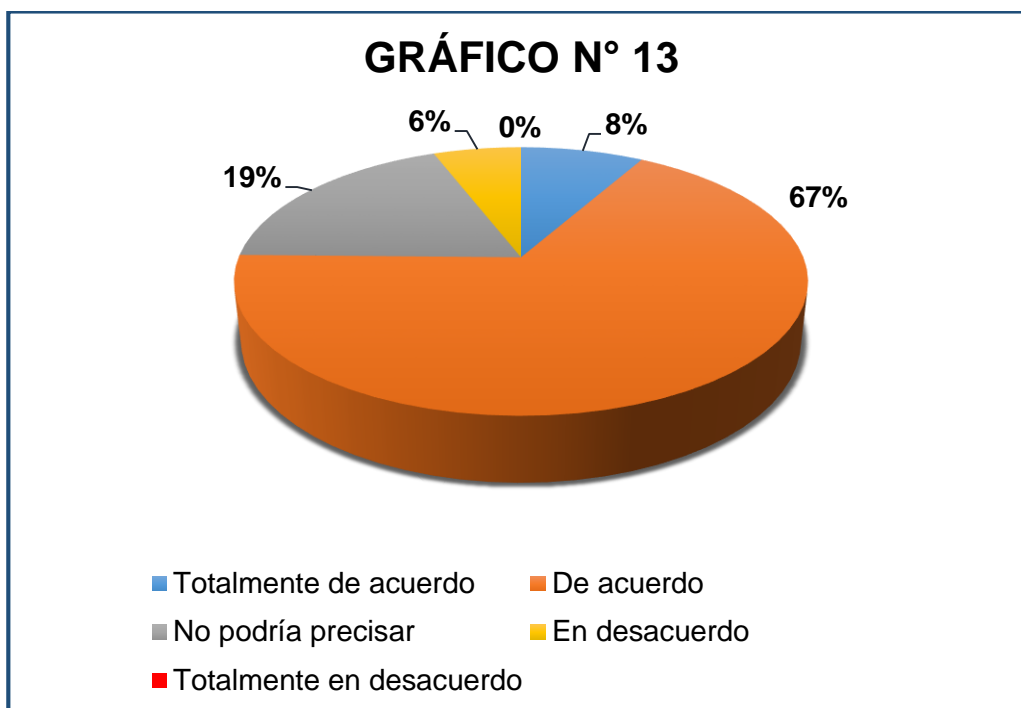


**PREGUNTA N° 13: En los casos en los que no se incluye la cláusula de allanamiento futuro dentro de un contrato de arrendamiento los plazos establecidos por el Código Procesal Civil se incumplen, al igual que otros procesos.**

**CUADRO N° 13**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	7	8%
<b>De acuerdo</b>	<b>57</b>	<b>67%</b>
No podría precisar	16	19%
En desacuerdo	5	6%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta dirigida a profesionales especialistas en derecho civil del distrito judicial de Tacna.  
Elaboración: Propia.



Fuente: Cuadro N° 13.

**DESCRIPCIÓN:**

Se observa lo siguiente: El 75% de los encuestados (% Totalmente de acuerdo + % De acuerdo) considera que en todas las formas a través de las cuales se pretende desalojar del inmueble arrendado a un arrendatario, los plazos no son cumplidos tal y como lo prescribe la norma. Un 19% no tiene una posición clara y no precisa respuesta alguna, mientras que sólo el 6% no cree que todos los procesos de desalojo supongan el incumplimiento de los plazos.

De estos resultados, es importante destacar que cualquier que para la gran mayoría de especialistas en la materia, el problema que conlleva el incumplimiento de plazos forma parte de toda clase de procesos, lo que evidencia que, la creación de nuevas normas sobre la misma materia no implica necesariamente la solución oportuna de un determinado problema, sino que son otras las variables sobre las cuales se necesita trabajar para hacer de los plazos que señala una determinada norma una realidad constante dentro de todos los proceso judiciales.

### VII.3. VERIFICACIÓN Y CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

#### VII.3.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La primera hipótesis específica plantea:

***“El derecho al uso y goce de bienes del propietario se ve restringido pese a la existencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, ya que durante todo el tiempo que llegue a durar el proceso de desalojo, el propietario no puede disponer del bien arrendado por la presencia del arrendatario”.***

Al respecto, de conformidad con el análisis efectuado a los tres procesos de desalojo que llegaron a tener lugar en sede judicial, se aprecia que la duración de los mismos sobrepasó por completo el tiempo estimado legalmente para la resolución del conflicto y, en consecuencia, la restitución del inmueble y recuperación del derecho de posesión.

En efecto, se observa que todos los procesos fueron iniciados en el año 2016, por lo que, respecto a la duración de cada uno de ellos, es importante destacar lo siguiente:

- De acuerdo a la historia procesal del Expediente N° 01228-2016-0-2301-JP-CI-03, la duración del mismo se ha extendido por más de un año y, pese a que ya se fijó fecha para la diligencia de lanzamiento, queda claro que la restitución del derecho al uso y goce del bien arrendado dependerá del éxito con el que se llegue a concretar dicha diligencia, de lo contrario, ese derecho le será privado al arrendador por más tiempo.

- Respecto al Expediente N° 02093-2016-0-2301-JP-CI-03, si bien lleva ocho meses en trámite, los cuales ya sobrepasan los establecidos en la norma, aun no media sentencia alguna; es decir, existe la posibilidad de que el proceso se extienda muchos meses más si se llega a una segunda instancia, por lo que el derecho de posesión, como es de esperarse, le será privado por completo al arrendador.

- La historia procesal del Expediente Judicial N° 01647-2016-0-2301-JP-CI-03 se diferencia con respecto a los otros casos en que sólo duró alrededor de 7 meses, en los cuales la sentencia fue expedida al mes y medio de iniciarse el proceso, y si bien el derecho de posesión no le fue restituido al demandante por no recurrir

de forma previa a una conciliación extrajudicial, dicho error no supone que la necesidad de recuperar el uso y goce del bien arrendado no sea real, por lo que el perjuicio continúa vigente.

Por otro lado, de la encuesta realizada a los profesionales especialistas en derecho civil, es importante resaltar:

- Los datos obtenidos con la Pregunta N° 4 son contundentes al evidenciar que el 92% de encuestados no cree que la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro garantice que el proceso de desalojo del arrendatario sea célere, lo que conlleva a inferir que para la mayoría de encuestados, al no mediar celeridad procesal, la permanencia del arrendatario en el inmueble se extiende por más tiempo, restringiendo la reposición del derecho al uso y goce del bien arrendado.

- Los resultados de la Pregunta N° 5 también guardan relación con la hipótesis específica planteada, incluso de forma mucho más directa, ya que al hacer referencia a recuperación del inmueble, necesariamente se refiere a la recuperación del derecho al uso y goce del bien arrendado (mantienen una relación causa – efecto).

En este caso, un 88% de encuestados considera que esta nueva forma de desalojo, planteada por el artículo 594 del Código Procesal Civil no facilita la recuperación del inmueble.

- La pregunta N° 7 de la encuesta se refiere expresamente a la protección y salvaguarda que le confiere la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro al derecho al uso y goce de bienes del arrendador, y los resultados son bastante claros, ya que la mayoría de la población encuestada, equivalente al 88% considera que la cláusula de allanamiento no sirve como mecanismo de protección del derecho mencionado, es decir, no garantiza su respeto ni mucho menos su restitución oportuna.

Como ha podido observarse, la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro no supone ningún beneficio adicional para la recuperación del derecho de posesión del inmueble, pues mientras el proceso se siga extendiendo innecesariamente, los efectos jurídicos que puedan llegar a tener lugar para la resolución del conflicto de intereses nunca se concretarán oportunamente.

Es así que, todo lo expuesto nos lleva a concluir que la primera hipótesis específica ha sido comprobada en todos sus extremos.

### **VII.3.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

La segunda hipótesis específica de esta investigación precisa:

***“Un factor determinante de la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en un contrato de arrendamiento es la actitud con la que el arrendatario afronta el problema, ya que pese a no contar con los medios probatorios necesarios, se vale de cualquier argucia legal para dilatar, de mala fe, el proceso, llegando a recurrir en segunda instancia al órgano jurisdiccional, extendiendo así su estadía en el inmueble”.***

Con respecto a ello, a través de las técnicas de investigación aplicadas se pudo recabar información relevante, relacionada con todos los aspectos que plantea la presente hipótesis específica, corroborando así lo que precisa la misma.

### **MEDIOS PROBATORIOS NECESARIOS**

El modificado artículo 594 del Código Procesal Civil contempla y señala claramente de que el demandado sólo podrá desacreditar la pretensión del demandante si comprueba la vigencia del contrato de arrendamiento o, de ser el caso, el cumplimiento del pago de las rentas adeudadas, descartando así la posibilidad de que se aleguen hechos o presente material probatorio ajeno a la acreditación de dichos aspectos.

Teniendo en cuenta ello, de la historia procesal de los expedientes analizados se aprecia que:

- En el Expediente N° 1228-2016 existen dos momentos en los cuales el arrendatario hizo valer su derecho de defensa (contestación de demanda y recurso de apelación); sin embargo, en ambos casos, nunca acreditó la vigencia del contrato de arrendamiento, extendiendo el trámite del proceso innecesariamente, sin contar con los medios probatorios idóneos que justifique su actuar.

Con lo que concierne a los resultados de la encuesta, se observa que:

- La Pregunta N° 11 cuestiona si la carencia de medios probatorios idóneos de parte del demandado, dentro de esta nueva forma de desalojo garantiza o no la desocupación del inmueble.

Es así que, el 68% de la población encuestada no considera que esta nueva forma de desalojo permita la pronta recuperación del derecho de posesión por la inexistencia de medios probatorios que acrediten los supuestos planteados por la norma, mientras que sólo un 16% sostiene lo contrario.

### **DILACIÓN PROCESAL POR ACCIONAR DEL ARRENDATARIO**

Otro tema a destacar dentro de la presente hipótesis es la dilación procesal, pues el arrendatario, al no poder acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o el pago de rentas adeudadas, según sea el caso, se vale de cualquier medio para extender la duración del proceso de desalojo de forma innecesaria y contraria a los intereses del arrendador.

En ese sentido, del estudio de los expedientes judiciales se desprenden los siguientes hechos:

- Del Expediente N° 1228 – 2016 se observa que, en principio, la contestación de la demanda es declarada inadmisibles por no adjuntar tasas judiciales y no señalar domicilio procesal electrónico, hechos que de por sí son del conocimiento de todo profesional del derecho y que difícilmente respondan a una especie de descuido o error involuntario. Asimismo, el recurso de apelación interpuesto fue declarado inadmisibles por una inadecuada fundamentación fáctica y normativa.

Por otra parte, de la encuesta realizada a los abogados especialistas en derecho civil:

- Tal y como se desprende de la Pregunta N° 6, el 83% de los encuestados considera que la cláusula de allanamiento futuro no sirve como mecanismo de prevención frente a las acciones dilatorias que puedan llegar a tener lugar dentro de un proceso judicial de parte del arrendatario, lo que faculta la realización de actos de mala fe.

## **UTILIZACIÓN MALICIOSA DEL DERECHO A LA SEGUNDA INSTANCIA**

El derecho a la segunda instancia es un derecho que ostenta reconocimiento constitucional, su existencia no solo otorga seguridad jurídica a las decisiones adoptadas por el órgano jurisdiccional, sino que conlleva a la consagración de un debido proceso; empero, existe la tendencia de hacer uso de este derecho de mala fe, es decir, de forma innecesaria, con el mero afán de dilatar un determinado proceso.

De esta manera, el arrendatario, recurre de forma innecesaria a una segunda instancia, tal y como lo evidencian las técnicas aplicadas en esta investigación.

En el caso de los expedientes judiciales:

- En el Expediente N° 1228 – 2016 se observa la inexistencia de necesidad alguna de recurrir al superior jerárquico, pues el recurso de apelación interpuesto por el demandado no cuestiona la sentencia impugnada al alegar hechos ajenos al problema tratado; sin embargo, la sola interposición del recurso, al ser concedido con efecto suspensivo, conllevó a cuatro meses más de trámite para la emisión de la Sentencia de Vista de la Causa.

A esto se suman los datos obtenidos de la encuesta, específicamente en la Pregunta N° 10, pues en ella se plantea la superioridad del derecho a la segunda instancia sobre el principio de celeridad procesal, pese a que la creación de esta nueva forma de desalojo supuestamente respondía a la necesidad de contar con soluciones inmediatas al trámite procesal.

Es así que un 70% sostiene que para esta nueva forma de desalojo el derecho a recurrir a una segunda instancia es mucho más importante que el principio de celeridad procesal, razón por la cual toda clase de impugnación siempre tendrá lugar, sin importar lo que la ley prescriba.

Finalmente, a través de la pregunta N° 2 de la entrevista realizada al Dr. Vladimir Salazar, juez especializado civil, se tiene que éste condena todo acto realizado con mala fe; sin embargo, respalda la investidura constitucional del derecho a una segunda instancia, señalando que el problema de falta de eficacia guarda relación con las maniobras dilatorias del demandado y el problema de uso de la cláusula es por desconocimiento y falta de asesoría.

Asimismo, de la entrevista realizada al Dr. Renzo Saavedra, se puede apreciar que éste sostiene que partiendo de la existencia de la segunda instancia en el proceso civil, si no hay forma para acreditar la vigencia del contrato o el cumplimiento del pago, correspondería aplicar una especie de excepción concreta; es más, el jurista nacional destaca la posibilidad de copiar ciertos aspectos y criterios propios del common law, como el trámite del desalojo en sede administrativa.

Precisado todo esto, la segunda hipótesis específica ha sido debidamente confirmada.

### **VII.3.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

La tercera hipótesis específica refiere:

***“El órgano jurisdiccional no cumple con los plazos que señala la Ley 30201 para el trámite del proceso de desalojo vulnerando así el principio de celeridad procesal que consagra la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento y esto debido a la sobrecarga procesal de los Juzgados de Paz Letrados, en los que recaen casi la totalidad de este tipo de casos”.***

El artículo 5 de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil establece claramente los plazos señalados para el trámite de esta clase de procesos de desalojo, dentro de los cuales se destacan:

- Seis días para acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación de las rentas adeudadas.
- Quince días para que el Juez ordene el lanzamiento.

Evidentemente la existencia de estos plazos no debería suponer problema alguno para el órgano jurisdiccional; sin embargo, la realidad dista mucho de lo prescrito en dicho artículo.

Es así que, como se puede apreciar en los expedientes analizados, en todos los casos, sea en mayor o menor magnitud, existe un incumplimiento total en todos los plazos establecidos para la realización de cada acto procesal, dentro de los cuales se destaca la demora en proveer escritos presentados por las partes, efectuar las notificaciones correspondientes, elevación de expedientes al superior jerárquico, expedición de sentencias, entre otros.



Asimismo, un aspecto a destacar se encuentra en el Expediente N° 2093 – 2016, al momento en el que se apersona de forma tardía el demandado al proceso, ya que para que se llegue a proveer la Resolución N° 05 en la que se tiene por apersonado a la parte demandada en el proceso, el órgano jurisdiccional justifica su demora (de más de un mes) debido a la sobrecarga procesal que ostenta el Despacho.

Por otra parte, la encuesta realizada permitió la obtención de los siguientes datos:

- En la Pregunta N°12, el 96% de especialistas encuestados culpan a la deficiente administración de la carga procesal como la causante del incumplimiento de los plazos que señala la Ley N° 30201, lo que pone en manifiesto el enorme problema que implica el exceso de procesos judiciales para los profesionales especialistas en la materia, pues son ellos los principales actores y defensores de las pretensiones que entran en conflicto.

- En la Pregunta N° 13 se cuestiona el incumplimiento de plazos de forma genérica, excluyendo los casos en los cuales se incluyó dentro del contrato de arrendamiento la cláusula de allanamiento.

De esta manera, el 75% de los encuestados considera que en todas las formas de desalojo los plazos no son cumplidos, por lo que el incumplimiento de plazos es un problema que no ha sido ni será solucionado con la existencia de múltiples normas en las cuales es establezcan alternativas para desalojar a un arrendatario.

Asimismo, de la entrevista efectuada al juez especializado civil, se tiene que, a criterio del órgano jurisdiccional, no sólo este tipo de procesos, sino la totalidad de los mismos responde a: la sobrecarga procesal y las maniobras dilatorias de los abogados de los demandados.

Para concluir, el jurista nacional Renzo Saavedra, a través de la entrevista brindada sostiene que mientras no se destrabe el poder judicial, pensar en un desalojo en quince o veinte días es inocuo; de igual forma, hace mención del iura novit curia, destacando que los jueces lo internalizan tanto que no admiten la posibilidad de no saber ciertos aspectos de materias que pueden ser consideradas poco complicadas, generando que exista una mala actuación de su parte en esta clase de procesos.

En consecuencia, tras todo lo expuesto, la tercera hipótesis específica ha sido comprobada.

#### **VII.3.4. HIPÓTESIS GENERAL**

Finalmente, la hipótesis general del presente trabajo de investigación postula:

***“La cláusula de allanamiento futuro establecida por la Ley 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos” incluida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es ineficaz en materia procesal, a pesar de que se busca facilitar y acelerar los procesos de desalojo, no es útil por las acciones dilatorias del arrendatario”.***

Los resultados que lograron obtenerse permiten que se compruebe que la nueva regulación en materia de desalojo de arrendatarios establece plazos bastante cortos, en comparación con otras normas que rigen de forma conjunta; sin embargo, como ha podido observarse en todos los expedientes analizados, el incumplimiento de plazos es un problema frecuente, sea en menor o mayor medida.

El problema de ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en materia procesal que se ha planteado, involucra múltiples aspectos además del ya mencionado, dentro de los cuales se destaca las acciones de las cuales se vale el arrendatario para dilatar de forma innecesaria un proceso que debería ser resuelto oportunamente, la frecuencia con la que se incluye dicha cláusula al momento de redactar los contratos, la incorporación de la cláusula de allanamiento sea con o sin asesoría especializada, el grado de conocimiento que poseen tanto el órgano jurisdiccional como las partes de esta nueva forma de desalojo, entre otros.

De esta manera, el hecho de que sólo existan tres procesos de desalojo dentro de los años 2014 – 2016 es un claro referente de que la utilización de dicha cláusula no es común, por lo que las demás formas de desalojo adquieren mayor protagonismo.

Asimismo, tal y como se desprende de la historia procesal del Expediente N° 1228-2016-0-2301-JP-CI-03 y del Expediente N° 02093-2016-0-2301-JP-CI-03, el proceso se inicia en ambos casos con un auto de incompetencia, referido al territorio y a la cuantía, respectivamente; errores que, en el primer caso es atribuido a la parte demandante y, en el segundo caso, al órgano jurisdiccional. De esta forma, queda en evidencia una falta de criterio de parte de los sujetos procesales para poder proceder conforme a ley en esta forma de desalojo.

A lo mencionado se suma lo suscitado en el Expediente N° 01647-2016-0-2301-JP-CI-03, ya que el demandante no cumplió con la conciliación extrajudicial previa, requisito fundamental para proceder judicialmente cuando la materia a discutir se refiere al desalojo, de lo que se puede inferir que dicha omisión es producto del desconocimiento de los alcances del desalojo prescrito por el artículo 594 del Código Procesal Civil, ya que este, pese a propugnar celeridad, no exime a las partes de cumplir con la condición de conciliar de forma previa al inicio de un proceso judicial.

Por otra parte, a través de las encuestas realizadas en la presente investigación, se lograron obtener datos de importancia:

- A través de la Pregunta N° 3 se cuestionó de forma directa si los especialistas en derecho civil incluían o no la cláusula de allanamiento en los contratos cuya elaboración les era conferida. Es así que la mayoría la constituye el 79%, los mismos que no incluyen dicha cláusula y sólo un 11% si lo hace.
- Los resultados de la Pregunta N° 8 demuestran que un 75% de la población encuestada considera que no es frecuente que los clientes soliciten la incorporación de la cláusula de allanamiento en sus contratos de arrendamiento; mientras que, mediante la Pregunta N° 9 se pone en evidencia que un 89% estima que las personas elaboran sus contratos a discreción, sin incluir la cláusula referida.

De entrevista realizada al juez especializado civil, se tiene que:

- La respuesta a la pregunta N° 1 resalta las razones por las cuales la cláusula de allanamiento resulta ineficaz, haciendo mención a: las maniobras dilatorias del demandado, el desconocimiento de los arrendadores de posibilidad de incluir esta cláusula en sus contratos, la falta de asesoría especializada para la confección del contrato de arrendamiento y, añade a lo previamente señalado la informalidad que existe al momento de arrendar, pues muchas veces no media contrato escrito.

- Por otro lado, la respuesta de la pregunta N° 4 hace énfasis en la posibilidad de derogar esta nueva forma de desalojo, puesto que, al no ser utilizada, el hecho de que deje de formar parte de nuestro ordenamiento jurídico puede que hasta llegue a pasar desapercibido.

A esto se suma la opinión vertida por el Dr. Renzo Saavedra, quien sostiene:

- Ante la pregunta N° 1, considera que, existe un error en creer que una norma jurídica puede disminuir la carga procesal que tienen los juzgados, pues la inclusión de la cláusula no reducirá de ninguna manera las controversias que puedan surgir en relación a la materia. Simultáneamente, sostiene que mientras no existan ciertas regulaciones dentro del contrato de arrendamiento, la cláusula difícilmente podrá llegar a generar efectos, de ser ese el caso.

De esta forma se evidencia la forma en la que resalta como principales factores de la ineficacia de la cláusula de allanamiento: la carga procesal y la falta de asesoría especializada para la redacción de los contratos.

En conclusión, el estudio que se efectuó ha permitido confirmar la hipótesis general, al verificarse que, en la presente investigación, concurren todas las razones, planteadas anteriormente, por las cuales una norma de carácter procesal puede llegar a considerarse ineficaz.

#### **VII.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

El arrendamiento de bienes inmuebles es una actividad frecuente dentro de la sociedad, a través de la cual las personas pretenden obtener un beneficio económico cediendo el derecho de posesión que ostentan a otros, razón por la cual los problemas que puedan llegar a tener lugar tras su perfeccionamiento sucederán de forma habitual, siendo necesario adoptar medidas efectivas para contrarrestar dicha tendencia.

En efecto, el legislador, consciente de la magnitud de estos problemas y de lo importante que resulta para el arrendador recuperar el derecho al uso y goce del bien arrendado tras el incumplimiento contractual del arrendatario, ha adoptado múltiples medidas conforme ha transcurrido el tiempo, las mismas que, tal y como se puede observar en la realidad, distan mucho de ser eficaces.

##### **VII.4.1. EL PRINCIPIO DE CELERIDAD Y SU VINCULACIÓN DIRECTA CON LA EFICACIA DE UNA NORMA DE ÍNDOLE PROCESAL**

Queda claro que el inicio de un proceso de desalojo es producto de la existencia de una necesidad inmediata de recuperar la posesión del inmueble arrendado, para así poder darle un uso útil y beneficioso para el arrendador, ya sea ejercer la posesión de forma personal o arrendarlo nuevamente; por lo que, dada la extrema necesidad de restablecer el derecho cedido, es fundamental la presencia de mecanismos de índole legal que permitan que este tipo de procesos sean tramitados con celeridad, sin mediar contratiempos innecesarios que lo único que provocan es prorrogar la privación de un derecho.

En respuesta a ello, la modificación que sufre el artículo 594 del Código Procesal Civil mediante la promulgación de la Ley N° 30201, específicamente en el artículo 5 de la misma, supuso que, a diferencia de las otras dos formas de desalojo que rigen conjuntamente con ésta, facilitaría y agilizaría el trámite y/o desarrollo de estos procesos siempre y cuando cumpla con los requisitos que señala el mismo texto normativo.

Empero, la realidad muestra que la urgencia por querer solucionar un problema conlleva a la comisión de errores, los mismos que solo entorpecen aún más la resolución de este tipo de controversias y que, en resumen, no suponen resolución alguna de una problemática que conforme pasa el tiempo se agrava aún más.

Es así que, la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro, tal y como se pudo contrastar del análisis de los casos que llegaron a tener lugar en sede judicial, de la opinión de especialistas en la materia y de la posición que adopta el órgano jurisdiccional, ostenta un grado de ineficacia bastante alto, que contradice por completo la intención con la cual fue creada la norma, que no es más que consagrar el principio de celeridad procesal.

El constante incumplimiento de plazos de parte del órgano jurisdiccional, las múltiples acciones dilatorias de parte del arrendatario que llegan a tener sin un manejo o control adecuado de parte de la autoridad judicial, el uso malicioso del derecho a la segunda instancia sin contar con los medios probatorios idóneos para hacerlo, el desconocimiento de los sujetos procesales de los requisitos, efectos, alcances y demás aspectos que involucra esta nueva forma de desalojo no hacen más que reforzar la idea de que la cláusula de allanamiento a futuro no tiene cabida dentro de nuestra legislación, pues procesos carentes de eficacia abundan en la misma.

#### **VII.4.2. SOBREGULACIÓN EN MATERIA DE DESALOJO**

Al respecto, la incorporación de esta nueva forma de desalojo no ha hecho más que formar parte del amplio conglomerado de normas que sobrerregulan una misma materia, ya que de momento, existen tres formas de desalojo de arrendatarios de forma conjunta, tal y como se mencionó y detalló en el marco teórico de la presente investigación, cada una con ciertas particularidades y aspectos que permiten diferenciarlas entre sí, los mismos que provocan, como se ha visto en el presente estudio, que las partes incurran en diversos errores, relacionados a la competencia, vía procedimental a tramitar, plazos a imponer, medios probatorios a adjuntar, actos procesales a realizarse, etc..

De igual forma, es importante destacar que la raíz de este exceso normativo no hace más que responder a la forma en que nuestro sistema de desalojo está estructurado. Es necesario cambiar ciertos conceptos relativos al tratamiento y la forma en que deben llevarse esta clase de procesos, pues al no cambiar esa base no existirá reforma legislativa que amerite una solución efectiva.

En consecuencia, el caos legislativo bajo el cual se pretenden resolver los procesos de desalojo dificulta la desocupación del inmueble de forma oportuna, restringiendo derechos y causando perjuicios a quien ostenta el derecho de acción.

## **CAPÍTULO VIII: CONCLUSIONES**

De la investigación realizada se ha logrado arribar a las siguientes conclusiones:

### **PRIMERA:**

La facultad que delega la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles al arrendador para optar por la forma de desalojo prescrita en el modificado artículo 594 del Código Procesal Civil no garantiza la pronta recuperación del derecho al uso y goce del bien arrendado, pues la celeridad procesal que pretende imponer en el trámite no se consolida producto del actuar malicioso del arrendatario al dilatar innecesariamente el proceso.

### **SEGUNDA:**

La sobrecarga procesal que ostentan los juzgados en los cuales se tramitan esta clase de procesos impide el cumplimiento de los plazos prescritos en el artículo 5 de la Ley N° 30201 así como los de otros procesos de igual o distinta naturaleza, lo que provoca un retraso significativo en la resolución de controversias y, por ende, el daño a los intereses del arrendador se extiende por mayor tiempo.

### **TERCERA:**

Existe un conocimiento escaso de la forma de desalojo planteada en el artículo 594 del Código Procesal Civil, razón por la cual todos los sujetos procesales incurrir constantemente en errores de forma o de fondo que impiden que el desarrollo del proceso se lleve sin ningún tipo de retraso más que el debido. A esto se suma el uso poco frecuente de la cláusula de allanamiento a futuro al momento de celebrar los contratos de arrendamiento.

### **CUARTA:**

Uno de los factores más importantes que permite que la cláusula de allanamiento a futuro sea ineficaz lo constituye el actuar del demandado (arrendatario) a lo largo del proceso de desalojo, pues éste, a través de diversas acciones dilatorias, con el afán de mantener el derecho de posesión delegado por el arrendador y, en consecuencia, extender su estadía en el inmueble arrendado, no escatima recursos para defender sus intereses, pese a generar perjuicio a los del demandante (arrendador).



## **CAPÍTULO IX: RECOMENDACIONES**

**PRIMERA:** En virtud de lo analizado en la presente investigación, se recomienda la derogación del artículo 594 del Código Procesal Civil, artículo modificado por la Ley N° 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos”, ya que se ha comprobado fehacientemente la ineficacia de la norma al no consolidar dentro del trámite procesal planteado el principio de celeridad y, porque su sola presencia como parte de nuestra legislación, contribuye a la sobrerregulación existente en materia de desalojo.

### **SEGUNDA:**

Los Juzgados de Paz Letrado y Juzgados Especializados en lo Civil deben ser debidamente capacitados para que su actuar se maneje dentro de ciertos parámetros, en el que destaque: la gestión de la carga procesal que ostenta, problema que se ha extendido en todas las formas de desalojo vigentes y procesos de distinta naturaleza; y el control de los actos procesales realizados por cada una de las partes, analizando a detalle si el arrendatario utiliza maliciosamente recursos impugnatorios valiéndose de medios probatorios carentes de idoneidad con intenciones claramente dilatorias.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ABANTO TORRES, Jaime David (en línea). El desalojo por vencimiento del plazo. Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección. Artículo alojado en la Revista Actualidad Jurídica Edición 2015.
- ACUÑA GONZALES, Francisco (en línea). Sacar arrendatario moroso de su propiedad. Artículo alojado en la Página Web del Estudio Jurídico Abogados del Maule de Chile. <http://www.abogadosencurico.cl/sacar-a-arrendatario-que-no-paga/>
- AGUADO LÓPEZ, José G. (2016). Vicisitudes del proceso de desalojo “El amor en los tiempos de cólera”: cuando el arrendador debe demandar al arrendatario la entrega del bien. Artículo alojado en el Libro Todo sobre el Contrato de Arrendamiento. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima Perú.
- ALVA MATTEUCI, Mario (en línea). La Legalización de Firmas ante Notario como Medio Probatorio ante SUNAT. Artículo alojado en el Blog de la Pontificia Universidad Católica del Perú.  
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2010/09/15/la-legalizacion-de-documentos-y-firmas-ante-notario-como-medio-probatorio-ante-sunat/>
- ARDILLA TRUJILLO, Mariana (en línea). La prohibición de dilaciones injustificadas en la jurisprudencia constitucional. Artículo alojado en la Revista de Derecho del Estado N° 23 de Colombia.  
<http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/viewFile/468/447>
- BENDEZÚ NEYRA, Guillermo (2005). Nuevo Tratado Jurídico sobre los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles. Editora FECAT. Lima Perú.
- CANELO RABANAL, Raúl Vladimiro (en línea). La Celeridad Procesal, Nuevos Desafíos. Hacia una reforma integral del proceso civil en busca de la justicia pronta. Artículo alojado en la Revista Iberoamericana de Derecho Procesal Garantista 2006.  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/\\$FILE/2006\\_CaneloRaul.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/$FILE/2006_CaneloRaul.pdf)
- CAPCHA VERA, Elmer (2011). El ABC del Derecho Civil Patrimonial. Editorial San Marcos E.I.R.L. Lima Perú.

- CASTILLO FREYRE, Mario y CHIPANA CATALÁN, Jhoel (2016). El Registro de Deudores Judiciales Morosos y la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario. Artículo alojado en el Libro Todo sobre el Contrato de Arrendamiento. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima Perú.
- CAVANI, Renzo (en línea). La “Ley de Inquilinos Morosos” y el Art. 594, CPC: Críticas y su Aplicación en la Práctica. Artículo alojado en el Blog “A fojas Cero” de Renzo Cavani. <https://afojascero.com/2014/07/01/la-ley-de-inquilinos-morosos-y-el-art-594-cpc-criticas-y-su-aplicacion-en-la-practica/>
- CHAMBI ARI, Alcides Raúl. (2013). Principios Rectores del Derecho Peruano. Editorial Grijley. Lima Perú.
- CHAVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto (en línea). Proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez\\_mj.pdf](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez_mj.pdf)
- FISFÁLEN HUERTA, Mario Heinrich (en línea). Análisis Económico de la Carga Procesal del Poder Judicial. Tesis para optar el Grado de Magister en Derecho con mención en Política Jurisdiccional. Alojada en el Repositorio Digital de Tesis de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/5558>
- GISBERT POMATA, Marta (en línea). Consideraciones sobre la Segunda Instancia en el Proceso Civil Español. Artículo alojado en la Edición N° 38 de la Revista “Derecho y Sociedad” de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/13124/13735>
- GODOY LOPEZ, Edy Rolando (en línea). Análisis Jurídico de las Obligaciones del Contrato de Arrendamiento y su Terminación de Conformidad con la Legislación Civil de Guatemala. Tesis para optar el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario. [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_8489.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_8489.pdf)

- GONZÁLES BARRÓN, Günther Hernán (en línea). Acción Reivindicatoria y Desalojo por Precario. Artículo alojado en la Página Web de Günther Hernán Gonzales Barrón. Pág. 38.  
[http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos\\_juridicos\\_GGB/accion-reivindicatoria-y-desalojo-precario-2013.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/accion-reivindicatoria-y-desalojo-precario-2013.pdf)
  
- GONZÁLES BARRÓN, Günther Hernán (en línea). La Posesión Precaria, en síntesis. Artículo alojado en la Página Web de Günther Hernán Gonzales Barrón.  
[http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/ultimos/precario\\_en\\_sintesis.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/ultimos/precario_en_sintesis.pdf)
  
- GONZÁLES BARRÓN, Günther (2016). Proceso de Desalojo (y Posesión Precaria). Jurista Editores. Lima Perú.
  
- HENAO, Oscar (en línea). La Renovación del Contrato de Arrendamiento no tiene las mismas Implicaciones que su Prórroga. Artículo alojado en el Blog del Abogado Oscar Henao.  
<http://apuntesderechocivilprocesal.blogspot.pe/2011/01/la-renovacion-del-contrato-de.html>
  
- HERNANDEZ LOZANO, Carlos A (1997). Procesos Sumarísimos. Ediciones Jurídicas. Lima Perú.
  
- HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2008). Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión. Editorial Gaceta Jurídica. Lima Perú.
  
- IBAÑEZ VASQUEZ, Luis. La Escritura como medio Ad Solemnitatem en el Contrato de Compraventa de Inmuebles en el Sistema Jurídico Peruano. Artículo alojado en la Revista Increscendo Derecho de la Universidad Los Ángeles de Chimbote. [revistas.uladech.edu.pe/index.php/increscendo-derecho/article/download/1141/909](http://revistas.uladech.edu.pe/index.php/increscendo-derecho/article/download/1141/909)
  
- LAMA MORE, Héctor E. (2015). Actualidad Civil: Año 2015 - Nro. 007 enero 2015: El arrendamiento y el precario en el Código Civil peruano desde el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Editorial Instituto Pacífico. Lima Perú.
  
- LAMA MORE, Héctor (2015). La Posesión en la Propiedad y en el Registro. Artículo perteneciente al Libro Defensa de la Posesión. Editorial Instituto Pacífico. Lima Perú.

- LEDEZMA NARVÁEZ, Marianella (en línea) Comentarios al Código Procesal Civil. Documento alojado en el Blog de Andrés Eduardo Cusi.  
<https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/04/cc3b3digo-procesal-civil-comentado-tomo-i.pdf>
  
- LEGUIZAMON COMBARIZA, Juan Alberto (en línea). El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos. Tesis para optar al Título de Abogado de la Universidad Católica de Colombia. Pág. 13  
<http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
  
- MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo (en línea). El Vencimiento del Contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento. Artículo alojado en la Revista “Opinión Jurídica” de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín, Colombia.  
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5237976.pdf>
  
- MARTEL CHANG, Rolando Alfonso (en línea). Acerca de la Necesidad de Legislar sobre las Medidas Autosatisfactivas en el Proceso Civil. Título II Tutela jurisdiccional efectiva. Tesis alojada en la Biblioteca Virtual de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM).  
[http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/tesis/human/martel\\_c\\_r/titulo2.pdf](http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/tesis/human/martel_c_r/titulo2.pdf)
  
- MEJORADA, Martín (en línea). La retención en el arrendamiento. Artículo alojada en el Blog del Diario Peruano “Gestión”  
<http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/02/la-retencion-en-el-arrendamiento.html>
  
- MOLINA AGUILAR, Juanita y TERRANOVA DE VALVERDE, María. Principios Constitucionales de Celeridad Procesal y Plazo Razonable en los Juicios Civiles. Tesis para optar el Grado de Magister el Derecho Procesal de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/186/3/T-UCSG-POS-MDP-3.pdf>
  
- NAVARRO, Pablo y MORESO, José Juan (en línea). Aplicabilidad y Eficacia de las Normas Jurídicas. Artículo alojado en la Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes. [www.cervantesvirtual.com/descargaPdf/aplicabilidad-y-eficacia-de-las-normas-juridicas-0/](http://www.cervantesvirtual.com/descargaPdf/aplicabilidad-y-eficacia-de-las-normas-juridicas-0/)

- ÑAHUINLLA ALATA, Noé Rodecindo (en línea). La Función Notarial de los Jueces de Paz en la Región Centro Andina. Tesis para optar el grado académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial alojada en el Repositorio Virtual de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/4148/1/%C3%91ahuinlla\\_an.pdf](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/4148/1/%C3%91ahuinlla_an.pdf)
- OBANDO BLANCO, Víctor Roberto (2003). Temas del Proceso Civil. Editorial Jurista Editores. Lima Perú.
- OSTERLING PARODI, Felipe (en línea). Principales Principios Contractuales. Artículo alojado en la Página Web de la Firma de Asesoría Jurídica Osterling Abogados de Lima. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Principales%20principios%20contractuales.pdf>
- PALACIOS GARCÍA, Luis. (1992). Arrendamiento Comodato Desalojo de Acuerdo al Nuevo C.P.C de 1991. Ediciones Jurídicas. Lima Perú.
- PALACIOS PAIVA, Manuel Sánchez (2008). El Ocupante Precario: Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. Editorial Jurista Editores. Lima Perú.
- PERALTA ANDÍA, Javier Rolando (2005). Fuentes de las Obligaciones. Editorial IDEMSA. Lima Perú.
- POLANCO GUTIERREZ Carlos. (2014). Los Contratos Típicos del Contrato de Permuta al Contrato de Fianza. Grupo Editorial Cromeo. Arequipa Perú.
- QUESNAY CASUSOL, Johan M. (en línea). El Cuarto Pleno Casatorio Civil y la Indiferencia hacia el Derecho de Contratos. Análisis Jurisprudencial alojado en la Revista Virtual de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo de Chiclayo. Pág. 06. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-II/paper10.pdf>
- RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. (2008). Manual Práctico: Proceso Civil y Comercial (Tomo II). Editorial IDEMSA. Lima Perú.
- RIOJA BERMUDEZ, Alexander (en línea). Celeridad Procesal y Actuación de la Sentencia Impugnada en el Proceso Civil Peruano. Artículo alojado en el Blog de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2008/12/01/celeridad-procesal-y-actuacion-de-la-sentencia-impugnada-en-el-proceso-civil-peruano/>

- RIOJA BERMUDEZ Alexander (en línea). El Debido Proceso Legal en el Perú. Artículo alojado en el Blog de Alexander Rioja Bermúdez. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/ariojabermudez/2013/05/25/el-debido-proceso-legal-en-el-per/>

- RODRÍGUEZ VELARDE, Javier (en línea). El Contrato de Arrendamiento. Artículo alojado en la Página Web de la Notaria Rodríguez Velarde de Arequipa. <http://www.rodriguezvelarde.com.pe/articulos.htm> N° 07.

- ROPPO, Vincenzo (2009). El Contrato. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima Perú.

- RUBIO CORREA, Marcial (2011). El Sistema Jurídico. Introducción al Derecho. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima Perú.

- RUIZ ALBERT Miguel Ángel (en línea) El lanzamiento de vivienda como proceso de ejecución con todas las garantías. Memoria para optar al grado de Doctor de la Universidad de Huelva, España. Tesis alojada en el Repositorio Institucional de la Universidad de Huelva. <http://rabida.uhu.es/dspace/handle/10272/6594>.

- TORRES MANRIQUE, Jorge Isaac (en línea). Temeridad y Malicia Procesales al Banquillo: Crónica de dos lacras jurídicas que pretenden consolidarse. Artículo alojado en el Revista Virtual Derecho y Cambio Social. <http://www.derechoycambiosocial.com/revista015/temeridad%20y%20malicia%20procesal.htm>

- TUESTA SILVA, Wilder (en línea). La Racionalidad Funcional de la Garantía de la Doble Instancia. Tesis para optar el Título de Magíster en Derecho con mención en Derecho Procesal. Alojada en el Repositorio Digital de la Escuela de Postgrado de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1291>.

## **ANEXOS**

### **ANEXO N° 01: FICHA DE ENCUESTA**

#### **DIRIGIDA A PROFESIONALES ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL EN TACNA**

#### **SOBRE LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

#### **INSTRUCCIONES**

La encuesta es totalmente anónima. Se pretende investigar el uso de la cláusula de allanamiento a futuro dentro de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a fin de simplificar el trámite de un eventual proceso de desalojo de arrendatario por vencimiento de contrato o falta de pago.

Por favor, responda con precisión.

Fecha: \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

1. Sexo:

a) Hombre

b) Mujer

2. Años de experiencia:

a) 1 – 3 años

b) 3 – 5 años

c) 5 – 7 años

d) 7 – 10 años

e) 10 años a más

3. ¿Incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento que elabora?

a) Si

b) No

c) A veces.



4. En su experiencia, la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta conveniente para garantizar la celeridad dentro de un proceso de desalojo.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

5. En su experiencia, considerando las otras formas de desalojo, la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento facilita la recuperación de la posesión del inmueble arrendado al iniciar un proceso de desalojo.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

6. La inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles puede prevenir las acciones dilatorias de parte del arrendatario (demandado) dentro de un proceso de desalojo.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

7. El derecho al uso y goce del bien arrendado queda salvaguardado a través de la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

8. Es frecuente que los clientes recurran a asesoría especializada para realizar esta incorporación de la cláusula de allanamiento.-

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

9. Las personas normalmente asumen el riesgo de redactar sus propios contratos de arrendamiento sin considerar la cláusula de allanamiento.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

10. El derecho de recurrir a una segunda instancia dentro de ésta nueva forma de desalojo (Ley N° 30201) resulta mucho más importante que la consagración del principio de celeridad procesal, al pretender resolver el conflicto sólo en primera instancia.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

11. La carencia de medios probatorios idóneos de parte del demandado (arrendatario) dentro de un proceso de desalojo, que desestimen los argumentos alegados por el demandante (arrendador), garantiza la pronta desocupación del inmueble y, en consecuencia, la recuperación del derecho de posesión.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

12. El incumplimiento de los plazos establecidos por la Ley N° 30201 al modificar el artículo 594 del CPC se debe a la deficiente administración de la carga procesal de los Juzgados en los que se tramita.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

13. En los casos en los que no se incluye la cláusula de allanamiento futuro dentro de un contrato de arrendamiento, los plazos establecidos por el Código Procesal Civil se incumplen, al igual que otros procesos.

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No podría precisar
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

## ANEXO N° 02: ENTREVISTAS

### ENTREVISTA

Entrevista realizada al **Dr. Vladimir Salazar Díaz**, Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna.

La presente entrevista tiene la finalidad de conocer su opinión sobre la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil mediante la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles (Ley N° 30201), ya que actualmente el uso de dicha cláusula es escaso y los procesos de desalojo de arrendatarios tramitados al amparo de dicho precepto legal que llegan a tener lugar en un proceso judicial carecen de celeridad.

#### **Responda por favor a las siguientes preguntas:**

1) La modificación del artículo 594 del CPC, incorporó a nuestro ordenamiento jurídico la posibilidad de incluir dentro de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles la llamada “cláusula de allanamiento a futuro”, la misma que supone la protección del derecho al uso y goce de bienes del arrendador al hacer de un eventual proceso de desalojo un trámite mucho más célere; sin embargo, en la práctica, los procesos de desalojo tramitados en esta vía procedimental especial son escasos debido al poco uso de dicho precepto legal y, de los pocos casos observados en sede judicial, el trámite dista mucho de la celeridad pretendida. En ese sentido: ¿Qué factores considera que están obstaculizando o dificultando el trámite de los procesos de desalojo al amparo del artículo 594 del CPC?

***Respuesta: Uno de los mayores factores son las maniobras dilatorias del demandado al verse expuesto ante un inminente desalojo, otro es el desconocimiento de los arrendadores a la posibilidad de incorporar esta cláusula en los contratos; de igual forma, la informalidad generalizada al momento de arrendar que en muchos casos se celebra sin contrato escrito.***

***Asimismo, la falta de costumbre de buscar asesoría jurídica para celebrar los contratos, es usual que la población recurra al abogado para salir del problema, pero no para evitarlo, por lo que si se recurriese a un abogado para que redacte el contrato sería los resultados serían distintos.***

2) El derecho a una segunda instancia es de vital importancia dada la posibilidad que otorga a los justiciables de asegurar la decisión adoptada una vez concluido un proceso, no por nada es un derecho consagrado en nuestra Constitución; empero, dentro de los procesos de desalojo de arrendatarios sustentados en el artículo 594 del CPC (Ley N° 30201), este derecho entra en conflicto con el principio de celeridad procesal cuando es utilizado maliciosamente como parte de la estrategia legal de quien dista mucho de tener los medios probatorios necesarios que sustenten su pretensión. En tal sentido, ¿considera que uno de los factores de la ineficacia y poco uso de la cláusula de allanamiento a futuro guarda relación directa con el uso malicioso del derecho a la segunda instancia de parte del arrendatario?

**Respuesta: Considero que todo acto realizado con mala fe implica un perjuicio, y se atenta contra el desarrollo de un proceso, sin embargo, la afectación a la celeridad, no puede atañerse a un correcto uso del derecho a la doble instancia. Asimismo, no existiría una causa directa entre el uso o no de esta cláusula por la posibilidad de recurrir en revisión del auto final, ya que en los procesos latos, igualmente se hace valer la segunda instancia y no por eso hay menos procesos de desalojo, sigo pensando que el problema de falta de uso de la misma es por desconocimiento y falta de asesoría al momento de celebrar el contrato, mientras que el problema de eficacia guarda relación con las maniobras dilatorias del demandado, excluyendo al correcto uso de la doble instancia.**

3) Los plazos señalados en esta nueva forma procedimental de desalojo suponen un trámite ágil, a fin de restituir oportunamente el derecho de posesión al arrendador; sin embargo, el incumplimiento de dichos plazos de parte del órgano jurisdiccional conlleva a la demora, en muchos casos excesiva, de lo que contempla expresamente la ley que se ocupa de su regulación; en consecuencia, ¿qué factores considera que impiden el incumplimiento de plazos estipulados por la Ley 30201?

**Respuesta: El eterno problema del cumplimiento de plazos no solo en este tipo de procesos, sino en su generalidad, es la sobrecarga procesal, el exceso de procesos hace que no se cumplan con los plazos legalmente establecidos, asimismo, a esta sobrecarga debe sumarse las maniobras**

***dilatorias por parte de los abogados de los demandados, que ante la inminencia del lanzamiento solo buscan dilatar el proceso.***

4) Además de la vía procedimental especial señalada, incorporada a través de la Ley N° 30201, existen de forma simultánea la norma general (regulada por el Código Procesal Civil) y el Decreto Legislativo N° 1177, que también establece un régimen especial para el arrendamiento de bienes inmuebles; en tal sentido, considera que la sobrerregulación en materia de desalojo de arrendatarios conlleva a la necesidad de derogar alguno de estos regímenes especiales (como la Ley N° 30201) y reforzar la idea de contar con una estructura procesal mucho más sencilla?

***Respuesta: La forma de desalojo planteada por la Ley N° 30201 no es utilizada por las razones que mencioné, lo que de por sí hace que esta vía procedimental carezca de eficacia, a diferencia de las otras formas de desalojo que ya han sido internalizadas por abogados especialistas. Considero que la derogación es un tema que de concretarse no implicaría perjuicio alguno, pues casi nadie la utiliza.***

## ENTREVISTA

Entrevista realizada al jurista nacional **Mag. Renzo Saavedra Velazco**, abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, magíster en Derecho de la Empresa por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas y docente universitario de Contratos, Obligaciones, Responsabilidad Civil, Personas y demás cursos de derecho civil en las universidades más destacadas del país.

La presente entrevista tiene la finalidad de conocer su opinión sobre la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil mediante la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles (Ley N° 30201), ya que actualmente el uso de dicha cláusula es escaso y los procesos de desalojo de arrendatarios tramitados al amparo de dicho precepto legal que llegan a tener lugar en un proceso judicial carecen de celeridad.

### **Responda por favor a las siguientes preguntas:**

1) La modificación del artículo 594 del CPC, incorporó a nuestro ordenamiento jurídico la posibilidad de incluir dentro de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles la llamada “cláusula de allanamiento a futuro”, la misma que supone la protección del derecho al uso y goce de bienes del arrendador al hacer de un eventual proceso de desalojo un trámite mucho más célere; sin embargo, en la práctica, los procesos de desalojo tramitados en esta vía procedimental especial son escasos debido al poco uso de dicho precepto legal y, de los pocos casos observados en sede judicial, el trámite dista mucho de la celeridad pretendida. En ese sentido: ¿Qué factores considera que están obstaculizando o dificultando el trámite de los procesos de desalojo al amparo del artículo 594 del CPC?

***Respuesta: La discusión sobre el desalojo y sobretodo la modificatoria que se plantea creo que podemos dividirla en dos partes, una desde un punto de vista jurídico y la otra operativo ciento por ciento.***

***La jurídica tiene que ver con que, una norma no va a producir, per se, una descarga desde un punto de vista procesal que tienen los juzgados, creyendo que al incluir una cláusula de esa naturaleza no se va a producir algún nivel de discusión dentro del marco de proceso sobre esta materia. Por ejemplo, por la cláusula uno asume que no puede mediar oposición;***

***sin embargo, para que esto pueda llegar a funcionar necesitas contar con una serie de regulaciones dentro de tu contrato.***

***Los problemas que fundamentalmente considero son la prórroga tácita o explícita de la vigencia del contrato y la probanza del pago. Por ejemplo para que no haya argumentación posible sobre la prórroga, tu tendrías que establecer en tu contrato una modalidad gravosa para que se produzca la renovación, aplicando en términos escritos el artículo 1417 del Código Civil, que señala que para que tú puedas modificar un contrato necesitas seguir la misma forma aplicada en el contrato primigenio; con lo que al pago respecta esto no varía mucho si éste se realiza en una cuenta bancaria, evidentemente, el voucher generado minimiza mucho la discusión de si se pagó o no.***

***La discusión de fondo o procesal está claramente de la mano, la norma hace parecer que la discusión es eminentemente procesal cuando no es así.***

2) El derecho a una segunda instancia es de vital importancia dada la posibilidad que otorga a los justiciables de asegurar la decisión adoptada una vez concluido un proceso, no por nada es un derecho consagrado en nuestra Constitución; empero, dentro de los procesos de desalojo de arrendatarios sustentados en el artículo 594 del CPC (Ley N° 30201), este derecho entra en conflicto con el principio de celeridad procesal cuando es utilizado maliciosamente como parte de la estrategia legal de quien dista mucho de tener los medios probatorios necesarios que sustenten su pretensión. En tal sentido, ¿considera que uno de los factores de la ineficacia y poco uso de la cláusula de allanamiento a futuro guarda relación directa con el uso malicioso del derecho a la segunda instancia de parte del arrendatario?

***Respuesta: Habría que partir de algo breve incluso. Autores en el Perú, por ejemplo como Giovanni Priori, han sostenido que la doble instancia no es un derecho per se, porque tal cual está estipulado en la Constitución el derecho a la segunda instancia está ligado al proceso penal y no al proceso civil, siendo algo que eventualmente valdría la pena discutir. Hay otros procesalistas que tienen una opinión contraria, pues sostienen que debe entenderse su extensión al ámbito procesal.***



***Superado este inconveniente, y asumiendo la existencia de este derecho a la segunda instancia y que puede ser ejercitado, entonces la discusión es trasladada a un ámbito diferente, eventualmente, la modificación sobre si los efectos de la sentencia original pueden ya disipar toda incertidumbre, discusión que tradicionalmente se ha sostenido.***

***Si es que yo ya he probado en la sentencia primera, por lo menos en el caso del desalojo, que no hay argumento posible para la prórroga de la vigencia del plazo o que se ha cumplido con el pago entonces podríamos plantear una excepción concreta. Yo creo incluso que esto sería mucho más sencillo si copias esquemas que si bien no son propios del civil law, funcionan en el common law, como lo es el hecho de que el desalojo sea planteado, fundamentalmente, en sede administrativa, con lo que podríamos acelerar el asunto simplemente planteando la solicitud de desalojo y que la contraparte tenga 15 días para acreditar la vigencia del contrato o el cumplimiento del pago de una manera formal.***

3) Los plazos señalados en esta nueva forma procedimental de desalojo suponen un trámite ágil, a fin de restituir oportunamente el derecho de posesión al arrendador; sin embargo, el incumplimiento de dichos plazos de parte del órgano jurisdiccional conlleva a la demora, en muchos casos excesiva, de lo que contempla expresamente la ley que se ocupa de su regulación; en consecuencia, ¿qué factores considera que impiden el incumplimiento de plazos estipulados por la Ley 30201?

***Respuesta: El problema de ineficacia desde un punto de vista operativo, hay que ser sinceros, mientras tú no destrabes el Poder Judicial el hecho de que se diga que el desalojo se resolverá en quince o veinte días es inocuo. El ejemplo más “tonto” por decirlo así, es el del hábeas corpus, que tiene que resolverse en 24 horas y se sabe que no se resuelve en el grueso de casos en ese plazo. Creo que es inocente creer en eso.***

***Por otro lado, lo que es sintomático, es poner en entredicho el argumento del iura novit curia, porque sinceramente el juez no sabe el derecho, pero no lo descalifico per se, sino que, el mismo sistema jurídico parece perder de vista que el juez es un ser humano que tiene limitaciones, y como tal, lamentablemente se le “escapan cosas”.***

***Por ejemplo, y esto evidencia lo que te digo, cuando uno pregunta a la mayoría de jueces sobre qué materia quieren ser capacitados ellos te dicen que quieren ser capacitados sobre materias complejas; por ejemplo, de forma más concreta, si tú les preguntas que tema contractual o de reales necesitas saber a profundidad, ellos responden fideicomiso, partiendo de la idea de que ellos conocen perfectamente arrendamiento, compraventa y todo lo demás, y lo curioso es que, cuando uno ve los plenos casatorios, las materias sobre las que versan son sobre materias que supuestamente son del día a día y ellos persisten en ser capacitados en materias complejas, porque internalizan tanto el iura novit curia que consideran que el hecho de aceptar que no saben es descalificarse a sí mismos.***

***De esta manera, curiosamente, el iura novit curia, está perjudicando la manera en la que se resuelven casos.***

4) Además de la vía procedimental especial señalada, incorporada a través de la Ley N° 30201, existen de forma simultánea la norma general (regulada por el Código Procesal Civil) y el Decreto Legislativo N° 1177, que también establece un régimen especial para el arrendamiento de bienes inmuebles; en tal sentido, considera que la sobrerregulación en materia de desalojo de arrendatarios conlleva a la necesidad de derogar alguno de estos regímenes especiales (como la Ley N° 30201) y reforzar la idea de contar con una estructura procesal mucho más sencilla?

***Respuesta: Yo creo que la ineficacia guarda relación con el número de leyes se tenga, obviamente eso perjudica, no es para nada menos importante.***

***La ineficacia como sinónimo de inoperatividad o ausencia del cumplimiento de su propósito es también un tema de concepto, de cómo está estructurado nuestro sistema de desalojo, como esta conceptualizado, si se maneja con la lógica de el “pobrecito deudor” que se encuentra en una situación difícil de probar si ha cumplido o no, que es una posición netamente filosófica, yo creo que eso amerita discusión.***

***Mientras no discutamos ese punto de partida, la forma en cómo se materializa el proceso de desalojo no cambiará, sea que se creen o se deroguen normas. Si tú no cambias esa premisa el resto no va a cambiar.***

### ANEXO N° 03: MATRIZ DE CONSISTENCIA

PREGUNTAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES
<p><b>Principal</b> ¿Deviene en ineficaz la cláusula de allanamiento futuro establecida por la Ley 30201 "Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos" en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en materia procesal por acciones dilatorias de parte del arrendatario?</p>	<p><b>General</b> Determinar si la cláusula de allanamiento futuro establecida por la Ley 30201 "Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales morosos" resulta ineficaz al ser incluida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en materia procesal por acciones dilatorias de parte del arrendatario.</p>	<p><b>General</b> La cláusula de allanamiento futuro establecida por la Ley 30201 "Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos" incluida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es ineficaz en materia procesal, a pesar de que se busca facilitar y acelerar los procesos de desalojo, no es útil por las acciones dilatorias del arrendatario.</p>	<p><b>Variable Independiente</b> Incorporación de la cláusula de allanamiento futuro.</p> <p><b>Variable Dependiente</b> El proceso de desalojo ineficaz.</p>
<p><b>Sub preguntas (secundarias)</b> ¿Se ve afectado el derecho al uso y goce de los bienes del propietario a pesar de la existencia de la cláusula de allanamiento futuro establecida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?</p>	<p><b>Específicos</b> Determinar si a pesar de la existencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se vulnera el derecho al uso y goce de bienes del propietario.</p>	<p><b>Específicas</b> El derecho al uso y goce de bienes del propietario se ve restringido pese a la existencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, ya que durante todo el tiempo que llegue a durar el proceso de desalojo, el propietario no puede disponer del bien arrendado por la presencia del arrendatario.</p>	<p><b>VI:</b> Tiempo de duración del proceso de desalojo, pese a la existencia de la cláusula de allanamiento futuro.</p> <p><b>VD:</b> El derecho al uso y goce de bienes del propietario.</p>
<p>¿Es la actitud del arrendatario, su afán por recurrir a una segunda instancia y las maniobras dilatorias que realiza uno de los factores determinantes para la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en un contrato de arrendamiento?</p>	<p>Establecer si uno de los factores determinantes de la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en un contrato de arrendamiento es la actitud del arrendatario, su afán por recurrir a una segunda instancia y las maniobras dilatorias que realiza.</p>	<p>Un factor determinante de la ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro en un contrato de arrendamiento es la actitud con la que el arrendatario afronta el problema, ya que pese a no contar con los medios probatorios necesarios, se vale de cualquier</p>	<p><b>VI:</b> Carencia de medios probatorios necesarios, recurrir a la segunda instancia.</p> <p><b>VD:</b> La ineficacia de la cláusula de allanamiento futuro.</p>

		argucia legal para dilatar, de mala fe, el proceso, llegando a recurrir en segunda instancia al órgano jurisdiccional, extendiendo así su estadía en el inmueble.	
¿Es vulnerado el principio de celeridad procesal que se desprende de la cláusula de allanamiento futuro por el incumplimiento de los plazos señalados en la Ley 30201 del órgano jurisdiccional?	Determinar si el principio de celeridad procesal que se desprende de la cláusula de allanamiento futuro se ve afectado por el incumplimiento de los plazos señalados en la Ley 30201 del órgano jurisdiccional.	El órgano jurisdiccional no cumple con los plazos que señala la Ley 30201 para el trámite del proceso de desalojo vulnerando así el principio de celeridad procesal que consagra la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento y esto debido a la sobrecarga procesal de los Juzgados de Paz Letrados, en los que recaen casi la totalidad de este tipo de casos.	<p><b>VI:</b> Incumplimiento de los plazos de parte del órgano jurisdiccional.</p> <p><b>VD:</b> Vulneración del principio de celeridad procesal consagrado por la cláusula de allanamiento futuro.</p>