



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

**“EL PROCESO DE DESALOJO EXPRÉS: ANÁLISIS DE
SUS NORMATIVAS, LIMA 2018”**

PRESENTADO POR:

Bach. SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE

ASESOR:

GODOFREDO JORGE CALLA COLOMA

JESSICA PILAR HERMOZA CALERO

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2019

INFORME N° 004- G.J.C.C.T.C -2020

AL : Dr. Jesús Manuel Galarza Orilla
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : Dr. Godofredo Jorge Calla Colana
Docente Asesor Metodológico
Código N° 054077

REFERENCIA: Resolución Decanal N° 3103-2019FDYCP-UAP

ASUNTO : Asesoría metodológica: Tesis

BACHILLER : SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE

Título: "EL PROCESO DE DESALOJO EXPRES: ANÁLISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018"

FECHA : 14 de enero de 2020

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título del tema de investigación: "*EL PROCESO DE DESALOJO EXPRES: ANÁLISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018*", se considera que este título cumple con los requisitos fundamentales establecidos, de acuerdo a los requisitos que pide la UAP por lo cual debe quedar expedito para la sustentación.

DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

– Descripción de la realidad problemática

El estudiante SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE, describe en forma coherente la realidad del problema planteado, ya que se señala los hechos, los acontecimientos que están en el entorno social y jurídico, reconociendo los datos empíricos e intelectuales, ubicándose en un contexto geopolítico, socioeconómico, histórico y político.

– Justificación e importancia de la investigación

La investigación analizó la "EL PROCESO DE DESALOJO EXPRES: ANÁLISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018", La información recogida es fehaciente y útil, la información recogida es importante para los estudiantes que quieren investigar este tema.

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

– Antecedente de la Investigación

Si están consignadas las investigaciones internacionales y nacionales de acuerdo con el tema planteado. Siendo importante resaltar la tesis de la Universidad de San Martín de Porres y de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

– Bases Teóricas

Las bases teóricas de esta investigación se desarrollaron en base a el proceso de desalojo exprés y su análisis crítico que se viene desarrollando en nuestro país.

– Bases Legales

Si, se consignan las normas y leyes que guardan relación con el problema planteado, como la Constitución Política y el Código Civil.

- Definición de Términos Básicos

Se consignan más de 10 términos científicos y que son los más importantes de la investigación.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

– Discusión de Resultados

En cuanto se refiere a los resultados y a las entrevistas desarrolladas a prestigiosos y especialistas bogados son consignadas en cuadros, muy bien ordenadas que orientan el aporte de la percepción de cada uno de los especialistas a quienes se hizo la entrevista.

– Conclusiones

Esta investigación consigna conclusiones que guardan relación lógica con el problema y el objetivo planteado, siendo importante las conclusiones a las que se llegó.

– Recomendaciones

Las recomendaciones consignadas tienen asidero en el proceso de desalojo exprés y el análisis crítico de su problemática.

– Fuentes de información

Hay un orden en las fuentes bibliográficas y cumple con la técnica APA.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente en el **aspecto metodológico se considera** que el bachiller SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE, ha realizado **la tesis** conforme las exigencias establecidas por la Facultad para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dr. Godofredo Jorge Calla Colana

Asesor Metodológico

INFORME N° 02-JPHC-TC-2020

AL : Dr. Jesús Manuel Galarza Orrilla.
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero.
Docente Asesor
Código N° 054156

REFERENCIA: Resolución Decanal N° 3103-2019-FDYCP-UAP

ASUNTO : Asesoría Temática: Tesis
Bachiller: SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE

Título: "EL PROCESO DE DESALOJO EXPRÉS: ANÁLISIS DE SUS
NORMATIVAS, LIMA 2018"

FECHA : 15 de Enero de 2020

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título: "EL PROCESO DE DESALOJO EXPRÉS: ANÁLISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018", consideramos que reúne los requisitos fundamentales establecidos de acuerdo a las exigencias de la UAP, como son la consignación de dos variables. También se encuentra la temporalidad y la localización en el título de acuerdo a una investigación cuantitativa.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con referencia a este punto, metodológicamente se consideramos trascendentales, ya que de este se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más resaltantes:

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto se refiere a este aspecto, el bachiller **SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE**, plantea de forma correcta el problema, y como se desarrolla en la sociedad en el marco jurídico del contexto actual, cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente.

- Delimitación de la Investigación

Delimitación de la investigación, se hizo de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

- **Problemas de la Investigación**

Respecto a este punto fundamental, el Bachiller **SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE** ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

- **Objetivos de la Investigación**

Se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general, como de los específicos, además fueron redactados con verbo infinitivo, tal como advierte la teoría.

- **Metodología de la investigación**

En cuanto a la metodología se explica los pasos de una verdadera investigación y los enfoques respectivos.

- **Justificación e importancia de la investigación**

Se señala la importancia y por qué se desarrolla esta investigación, considera su justificación de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

- **Antecedentes de la Investigación**

Si se consignan los antecedentes respectivos, sean internacionales o nacionales.

- **Bases teóricas**

Se desarrolla teoría científica con el problema planteado.

- **Bases Legales**

Empezando por la Constitución Política y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.

- **Definición de Términos Básicos**

Consignan los respectivos términos científicos básicos.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

- **Análisis de Tablas.**

Las tablas están correctamente interpretadas.

- **Discusión de Resultados**

La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas.

- **Conclusiones**

Si están bien planteadas y guardan relación directa con los objetivos de la investigación.

– Recomendaciones

Dichas recomendaciones están bien planteadas con las necesidades que la investigación plantea.

– Fuentes de información

Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

ANEXOS

Matriz de Consistencia

En cuanto se refiere a la matriz de consistencia si se consigna.

Instrumentos

Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación por expertos.

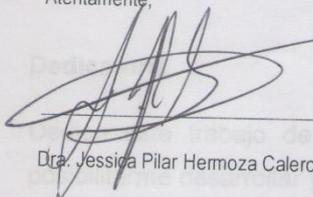
LENGUAJE UTILIZADO EN EL TRABAJO

Se ha identificado las normas legales aplicables al tema de investigación, sustento legal para resolver las preguntas planteadas en el problema y respondidas en la discusión, arribando sus propias conclusiones y recomendaciones. Se ha empleado Fuente Bibliográfica, tanto de legislación nacional como derecho comparado, existiendo coherencia en la redacción del tema de investigación

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al Aspecto Temático de la tesis titulada: **"EL PROCESO DE DESALOJO EXPRÉS: ANÁLISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018"** considero que el Bachiller **SANTOS MANUEL BENAVIDES ALBURQUEQUE**, ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dra. Jessica Pilar Hemoza Calero

Asesor Temático

Dedicatoria

Dedico este trabajo de investigación a Dios, por posibilitarme desarrollar y progresar en mi formación profesional. A mis padres, hermanos y primos que me apoyaron siempre.

Agradecimiento

A mis docentes de Alas Peruanas, en especial al Dr. Godofredo Jorge Calla Coloma y a la Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero por haberme guiado en la investigación de esta tesis. A los abogados que colaboraron con participar en las entrevistas realizadas.

Reconocimiento

Un especial reconocimiento a todos los docentes de la Universidad Alas Peruanas, quienes me forjaron en esta hermosa carrera, que es el Derecho.

ÍNDICE

Carátula	I
Dedicatoria	II
Agradecimientos	III
Reconocimiento	IV
Índice	V
Resumen	VIII
Abstract	IX
Introducción	X

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática	12
1.2 Delimitación de la investigación	13
1.2.1. Espacial	13
1.2.2. Social	13
1.2.3. Temporal	13
1.2.4. Conceptual	14
1.3 Problema de investigación	15
1.3.1. Problema general	15
1.3.2 Problemas específicos	15
1.4 Objetivos de la investigación	15
1.4.1. Objetivo general	15
1.4.2. Objetivos específicos	16
1.5 Supuesto y categorías	16
1.5.1. Supuesto	16
1.5.2. Categorías y subcategorías	16
1.5.3. Definición conceptual de categorías y subcategorías	17
1.5.3.1. Operacionalización de categorías y subcategorías	18
1.6 Metodología de la investigación	19
1.6.1. Tipo y nivel de la investigación	19
a) Tipo de investigación	19

b) Nivel de investigación	19
1.6.2. Método y diseño de la investigación	20
a) Método de la investigación	20
b) Diseño de la investigación	20
1.6.3. Población y muestra de la investigación	20
a) Población	20
b) Muestra	21
1.6.4 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	22
a) Técnicas	22
b) Instrumentos	22
1.6.5 Justificación, importancia y limitaciones de la investigación	23
a) Justificación	23
b) Importancia	26
c) Limitaciones	26

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes del estudio de investigación	27
2.2 Bases legales	42
2.3 Bases teóricas	45
2.3.1 El contrato	45
2.3.2 El contrato de arrendamiento	45
2.3.3 Finalidad del proceso de desalojo ..	46
2.3.4 Proceso de desalojo	46
2.3.5 Proceso sumarísimo	49
2.3.6 Situación jurídica vigente antes de la nueva ley	50
2.3.7 Requisitos formales que imponen la nueva norma...	52
2.3.8 Comentarios sobre desalojo exprés ...	53
2.4 Definición de términos básicos	60
2.4.1 Arrendador	60

2.4.2 Arrendatario	60
2.4.3 Bien inmueble	60
2.4.4 Clausula de allanamiento futuro	60
2.4.5 Contrato	60
2.4.6 Contrato de arrendamiento	61
2.4.7 Desalojo	61
2.4.8 Desalojo exprés	61
2.4.9 Deudor moroso	61
2.4.10 Lanzamiento. Derecho Procesal Civil	61
2.4.11 Meced conductiva	61

CAPÍTULO III: PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

3.1 Análisis de Tablas y Gráficos	62
3.2 Discusión de resultados	64
3.3 Conclusiones... ..	71
3.4 Recomendaciones	72
3.5 Fuentes de información	74

ANEXOS

Anexo 1 Matriz de Consistencia

Anexo 2 Instrumentos, Cuestionario de Preguntas (Tesis Cuantitativa)

Guía de Entrevista, Matriz de Categoría, Lista de Cotejo, Otros
(Tesis Cualitativa)

Anexo 3 Verificación de Experto. Ficha de Validación del Instrumento. Juico

Experto (2 Fichas)

Anexo 4 Anteproyecto de ley

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se basa en la expedición de la Ley N° 30201, ley que modificó el artículo 594° del Código Procesal civil, consta de la implementación de un novísimo proceso de desalojo, el “desalojo exprés” asimismo, ésta ley creó el Registro de Deudores. La metodología utilizada para esta investigación es de tipo básica, el diseño teoría fundamentada, nivel descriptivo, el método de investigación inductivo, enfoque cualitativo, en este trabajo nos hemos dedicado a analizar la ley mencionada en todas sus vertientes, a la vez se hizo un análisis de la repercusión que ha tenido esta modificación en los procesos de desalojos. Esta investigación llegó a la siguiente conclusión entre otras: La nueva disposición que introdujo la Ley N° 30201 sólo le exige al arrendatario que cumpla con acreditar “la cancelación del alquiler adeudado”, acto que puede desarrollarse en el apersonamiento al proceso a través de la presentación del certificado de consignación judicial por el monto que sirva para cancelar la renta que estaba adeudando, de esta manera se da fin al proceso; se supone que el efecto debería ser la conclusión del proceso.

Palabras Claves: Registro de Deudores Judiciales Morosos, crédito hipotecario, proceso de Desalojo, inquilinos morosos.

ABSTRACT

This research work is based on the issuance of Law No. 30201, a law that modified article 594 of the Civil Procedure Code, consists of the implementation of a new eviction process, the “express eviction” also, this law created the Debtors Registry. The methodology used for this research is of the basic type, the grounded theory design, descriptive level, the inductive research method, qualitative approach, in this work we have dedicated ourselves to analyze the law mentioned in all its aspects, at the same time a analysis of the impact this modification has had on the eviction processes. This investigation reached the following conclusion among others: The new provision introduced by Law No. 30201 only requires the lessee to comply with the proof of “the cancellation of the rent due”, an act that can be developed in the process of appearing in the process through presentation of the certificate of judicial consignment for the amount that serves to cancel the rent that was owing, in this way the process is terminated; The effect is supposed to be the conclusion of the process.

Keywords: Registration of Defaulted Debtors, mortgage credit, Eviction process, delinquent tenants.

INTRODUCCIÓN

Desde el año 2014, se ha incorporado al Código Procesal Civil la figura del “Desalojo Exprés” (artículo 584° del citado Código), la cual tiene por finalidad que se disponga la restitución de un predio en un tiempo más corto que el proceso de desalojo normal. En ese contexto, en el presente trabajo se evalúa si el “Desalojo Exprés” constituye una herramienta idónea para que el arrendador de un predio pueda ejercer su defensa frente al deudor moroso.

Ello, debido a que, si bien en la actualidad se percibe el incremento en la celebración de contratos de arrendamiento, se observa la existencia de diversos vacíos normativos en la regulación del “Desalojo Exprés”. En ese sentido, y dado que la seguridad jurídica constituye un bien que debe primar en los contratos que celebran los particulares, resulta pertinente efectuar un análisis sobre la necesidad o no en la emisión de normas complementarias para hacer efectiva y adecuada la figura del “Desalojo Exprés”.

Para tal efecto, en el presente estudio se llevó a cabo la metodología de investigación básica o pura, en un nivel descriptivo-correlacional, debido a que se hizo una descripción de los hechos; asimismo, dicha metodología se plasmó a través de las entrevistas a profesionales del Derecho, cuyo estudio se realizó en el periodo 2018.

En el Capítulo I, de este trabajo se planteó el problema que existe en la regulación del “Desalojo Exprés” y se plasman los objetivos de la investigación académica que servirán de base para formular las hipótesis que tendrán por finalidad solucionar el problema advertido.

En éste capítulo también se abarcan las cuestiones metodológicas de la investigación propuesta y se da una explicación sobre el método elegido para la obtención de la data relevante que será empleada en la tesis que se propone desarrollar.

Asimismo, en el Capítulo II, se desarrolló el marco teórico que sirvió de base para obtener un amplio conocimiento sobre los aspectos jurídicos y técnicos que se encuentran vinculados a las variables del trabajo académico planteado.

En el Capítulo III, se analizó e interpretó los resultados, se llegó a conclusiones y se hizo recomendaciones para que se apliquen la normativa del “Desalojo Exprés”.

Finalmente se tienen los anexos, donde se consignan los anexos que contienen la matriz, los instrumentos, juicios de los expertos y el anteproyecto de ley.

CAPÍTULO I:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Desde la emisión del Código Procesal Civil, se ha regulado la institución jurídica del desalojo, cuya finalidad consiste en la restitución de un predio a su propietario.

Sin embargo, en la práctica se ha podido constatar que los procesos de desalojo iniciados por particulares han sufrido problemas en la resolución de los casos planteados, debido a la carga laboral y a la falta de celeridad en el poder judicial.

En atención a ello, se expidió la Ley N° 30201, la cual ha traído consigo modificaciones a diversas normas, entre las cuales tenemos al artículo 594° del Código Procesal Civil. Dentro de esta ley se han establecido reglas nuevas para realizar la tramitación de los procesos de desalojo, en relación a aquellos bienes inmuebles que han sido facilitados a terceros a través de un contrato de arrendamiento. Dentro de estas reglas, encontramos al Desalojo Express, el cual es un proceso más célere que el desalojo normado antes de esta ley.

La expansión de las inmobiliarias y la notable mejora en la economía de la población, ha contribuido a que se incremente el poder adquisitivo de departamentos y casas en estos años, esto crece cada día, muchas veces con el respaldo de un crédito hipotecario. Debido a que muchos departamentos han

sido adquiridos a través de un crédito hipotecario, los propietarios se han visto en la necesidad, de ofrecer estos departamentos en alquiler, pese a esto la demanda de alquiler de departamentos se encuentra por encima de la oferta, motivo por el cual los arrendamientos se han incrementado.

Como hemos visto al incrementarse los arrendamientos, el Estado con el afán de proteger a los propietarios de los predios; ante la posible morosidad de los inquilinos, emitió la ley N° 30201, antes mencionada, sin embargo, se han observado algunos defectos de la misma, los cuales impiden que se cometa el fin buscado con dicho mecanismo de defensa

1.2 Delimitación de la Investigación

1.2.1. Espacial

Esta investigación se desarrolló en el distrito judicial de Lima cercado, pero tendría alcance a nivel nacional, específicamente teniendo como referencia los pronunciamientos de los operadores jurídicos especializados en la materia civil, sobre el proceso de Desalojo Exprés.

1.2.2. Social

Los roles sociales que se han involucrado en el desarrollo del presente trabajo de investigación se encuentran relacionados con el análisis del nuevo proceso de Desalojo Exprés y sus efectos en los arrendadores y arrendatarios.

A fin de obtener resultados sobre los efectos del Desalojo Exprés, se obtiene información a través de entrevistas con preguntas abiertas a profesores abogados de la Facultad de Derecho de la UAP especializados en el tema desarrollado de la facultad de derecho y ciencias políticas de la universidad Alas Peruanas.

1.2.3. Temporal

Esta investigación se desarrolló desde enero hasta julio del 2018.

1.2.4. Conceptual

Arrendamiento. Según Valdez

“el arrendamiento es aquel contrato mediante el cual una de las partes (el arrendador) se obliga a ceder a la otra (el arrendatario) el uso de un bien por un tiempo determinado, a cambio del pago de una renta. Entre las características más importantes que presenta el contrato de arrendamiento tenemos que se trata de un contrato típico, en la medida que se encuentra no solo recogido sino normado en el Código Civil; igualmente es un contrato principal o autónomo, pues no depende de ningún otro; es conmutativo, en razón que desde el momento de la celebración del contrato tanto el arrendador como el arrendatario conocen las prerrogativas y desventajas que les originará el contrato; es un típico contrato de administración, entendiéndose por administración a aquel acto que tiende a la conservación y explotación del patrimonio, así como al empleo de las rentas; es consensual, pues el contrato se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades entre las partes, sin que sea necesario que el contrato se materialice en un documento que reúna alguna formalidad; y es de prestaciones recíprocas, pues el arrendatario es acreedor del bien materia del contrato y deudor de la renta convenida, mientras que el arrendador es acreedor de la renta que ha pactado por el bien, pero a la vez es deudor del bien que debe ceder temporalmente en uso al arrendatario”. (Valdez, 2013, p. 138).

Bienes inmuebles. Según Valdez “en general, son bienes inmuebles aquellos que no pueden ser desplazados de un lugar a otro”. En lo que respecta a la determinación de un bien como mueble e inmueble, el Código Civil sigue un sistema cerrado para aquello. En tal sentido, son bienes inmuebles los establecidos en el referido cuerpo normativo y aquello a los que la “ley les confiere tal calidad”, según lo señalado en el numeral 11 del artículo 885 del Código Civil.” (Valdez, 2013, p. 225).

Contrato. El artículo 1351 del código Civil define al contrato como aquel acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Completando dicha definición, según Valdez “el contrato es un acto jurídico plurilateral, patrimonial y de contenido obligacional. El contrato pertenece al grupo de los actos jurídicos porque, como estos, consiste en la manifestación de voluntad destinada a generar efectos jurídicos (crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas). Es plurilateral porque el

contrato requiere del concurso de dos o más partes”. (Valdez, 2013, p. 347).

Proceso de desalojo. Según Valdez “se le denomina así a aquel procedimiento judicial a través del cual los ocupantes de un inmueble urbano o rústico lo desocupen y este sea restituido a aquella persona que posee derecho sobre el bien”. (Valdez, 2013, p. 358).

Es así que hay dos motivos por las que los dueños se ven en la obligación de acudir a un proceso por desalojo de arrendatarios:

1) en el momento que se ha terminado el tiempo del contrato de arriendo y el arrendatario se rehúsa a marcharse del inmueble,

2) en el momento que el arrendatario incumple con el desembolso del alquiler acordado por más de dos meses y quince días

1.3 Problema de Investigación

1.3.1. Problema general

¿Cómo se da el proceso de Desalojo Exprés en el marco del análisis de sus normativas, lima 2018?

1.3.2. Problemas específicos

¿En qué contexto jurídico se da el proceso de Desalojo Exprés en el marco del análisis de sus normativas?

¿Es eficaz la cláusula de allanamiento a futuro en el proceso de desalojo exprés?

¿Qué sucede si no se legalizan las firmas dentro del contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro?

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Analizar el Proceso de Desalojo Exprés en el marco del análisis de sus normativas lima 2018.

1.4.2. Objetivos específicos

Analizar el contexto en el proceso de Desalojo Exprés en el marco de algunas deficiencias normativas.

Analizar la eficiencia de la cláusula de allanamiento a futuro en el proceso de Desalojo Exprés.

Analizar la necesidad de la legalización de las firmas en el contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro.

1.5 Supuesto y categorías

1.5.1. Supuesto

Es importante analizar el proceso de desalojo exprés en el marco del análisis de sus normativas.

1.5.2. Categorías y subcategorías

Categoría:

El proceso de desalojo exprés

Subcategorías:

Contexto jurídico

Legalización de firmas

1.5.3 Definición conceptual de las categorías y subcategorías

Proceso de desalojo exprés: Proceso de desalojo que busca acortar los plazos procesales para que el propietario de un bien inmueble pueda recuperar su bien de la posesión de un tercero. (Valdez, 2013).

Contexto jurídico: Es la ley, pacto y reglamentaciones que regulan todo aquello que respecta las condiciones bajo las cuales está permitido el proceso de desalojo Exprés en nuestro país. (Valdez, 2013).

Legalización de firmas: Es el acto y consecuencia de otorgar estado legal o certificar la autenticidad de una firma o documentación. (Valdez, 2013).

1.5.3.1 Operacionalización de la categoría: El proceso de desalojo exprés

Definición conceptual	Definición Operacional	Subcategorías	Preguntas
<p>Proceso de corto plazo a través del cual el propietario del bien inmueble busca recuperar su bien de un tercero que lo arrendo.</p>	<p>-Corto plazo -Protección al arrendador</p>	<p>-Contexto jurídico -Legalización de firmas</p>	<p>¿Considera Ud. Positiva la expedición de la Ley N° 30201?</p> <p>¿Considera usted correctos los plazos procesales impuestos por la ley N° 30201?</p> <p>¿Cree usted que el proceso de Desalojo Exprés protege el derecho de propiedad?</p> <p>¿Considera usted que es necesario que se fije un plazo para que los demandados en un proceso de desalojo exprés puedan interponer medios impugnatorios?</p> <p>¿Cree usted que el proceso de desalojo exprés es más eficiente que el proceso de desalojo por vía sumarísima?</p> <p>¿Considera usted necesaria la legalización de firmas de un contrato de arrendamiento, aun cuando ya existe la cláusula de allanamiento a futuro?</p> <p>¿Considera usted correcta la implementación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento?</p>

1.6 Metodología de la investigación

1.6.1. Tipo y nivel de la investigación

a) Tipo de investigación

En el presente estudio se aplicó la Investigación básica o pura, en un nivel descriptivo, Hernández, Fernández y Batista explica que “este tipo de estudio usualmente describe situaciones y eventos, es decir como son y cómo se comportan determinados fenómenos, los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que se ha sometido a análisis”. (Hernández, Fernández y Batista. Metodología de la investigación. Ed. Mc Graw hill. p. 60).

Es así que se buscó el crecimiento científico, extender los conocimientos teóricos, sin preocuparse abiertamente en su posible utilización o efectos en su práctica; es más serio y busca las divulgaciones con respecto al progreso de una teoría fundamentada en principios y leyes.

b) Nivel de investigación

El nivel que se aplicó en la presente investigación fue de nivel descriptivo, y así se manifiesta Briones G. respecto al tema:

En las investigaciones no experimentales, el investigador no tiene el control del supuesto y las categorías, las cuales sí se realizan en los experimentos. (Briones G. (2002) p.34).

Como se evidenció el presente estudio, es descriptivo, relacionando el supuesto y las categorías.

1.6.2. Método y diseño de la investigación

a) Método de la investigación

El método de investigación Cualitativa es inductiva fenomenológica, se encarga de recoger información basada en la observación de comportamientos naturales.

Según Hernández “el método de investigación cualitativa no descubre, sino que construye el conocimiento, gracias al comportamiento entre las personas implicadas y toda su conducta observable”. (R. Hernandez Sampieri y otros et. al., 2010 p. 279)

Es así como se empleó el método inductivo dentro de un enfoque cualitativo, se procedió a estudiar cada una de las partes del problema y comprender el proceder de las mismas y explicar las causas

b) Diseño de investigación

El diseño que se va a aplicar será la Teoría Fundamentada. Según Hernández, Fernández y Batista “se entiende por Teoría Fundamentada a aquella investigación cualitativa, el termino diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea”. (Hernández, Fernández y Batista. Metodología de la investigación. Ed. Mc Graw hill. p. 158).

Ante lo citado, el trabajo que se desarrolló trata de acumular teoría y sobre todo adquirir con la entrevista de preguntas abiertas recolectar teoría científica. Por eso se señala que es teoría fundamentada.

1.6.3. Población y muestra de la Investigación

Población. Según Efraín E. E. (2009) nos dice que “La población es el conjunto de personas que tienen relación directa con el problema de estudio o que están comprendidas en el ámbito del trabajo de investigación” Efraín E. E. (2009, p. 176).

La población de este trabajo de investigación estuvo constituida por los 75 profesores de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, ya que reúnen características especiales.

POBLACIÓN	75
-----------	----

Fuente: coordinación académica

Muestra. La muestra del trabajo de investigación es no probabilística, ya que estamos frente a un muestreo intencional que tiene como fin ser representativa, esta muestra estará constituida por 5 abogados de la facultad de derecho. La muestra a estudiar es parte de la población, según Esteban (2009, p. 179), “las muestras pueden ser probabilísticas y no probabilísticas, dependiendo de la forma en que sean elegidos los elementos de la muestra”.

En la selección de la muestra se considerará un muestreo intencional que busca ser representativa, la misma estuvo constituida por 3 profesores abogados de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la universidad Alas Peruanas.

De esta manera, para calcular el tamaño de la muestra se utilizó el muestreo intencionado, porque se trabajó solamente con 3 abogados de la facultad de derecho y Ciencia Política

MUESTRA	3
---------	---

1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

a) Técnicas

Revisión documental

Se empleó esta técnica para adquirir referencias de las normativas, compendios, directivas, tesis, manuales, estatutos, memorias, noticias, informes, etcétera.

Entrevistas

Ésta técnica se empleó para alcanzar información de parte de las personas entrevistadas vinculadas al análisis materia de estudio.

Cuestionario

En ésta técnica se recogió testimonios que evidencio un interrogatorio en el que las preguntas fijadas anticipadamente se presentan siempre en semejante orden y se enuncian con los mismos términos.

b) Instrumentos

Formato de entrevista

En el que se insertaron preguntas, para que los responsables de la investigación puedan utilizarlos para alcanzar lo solicitado.

Guía de cuestionario

Estuvo establecida por una sucesión de preguntas escritas, predeterminadas, ordenadas y desglosadas por capítulos o materia determinada.

Ficha bibliográfica

Herramienta utilizada para seleccionar datos de las normativas legales, administrativas, de compendios, boletines, semanarios, tesis y blogs de Internet referentes con las variables en investigación.

1.6.5 Justificación, importancia y limitaciones de la investigación

a) Justificación

Para entender este ítem tenemos que recordar lo que dice la página electrónica Sinaps, señala que: “Una justificación es la explicación de las razones por las que se realiza una determinada acción. De modo que la justificación de un proyecto identifica el por qué se lleva a cabo el conjunto de actividades que lo forman”. (<https://www.sinnaps.com/blog-gestion-proyectos/justificacion-de-un-proyecto>)

Es así que el 28 de mayo del año 2014 se publicó la Ley N° 30201, la cual está conformada por seis artículos, tres disposiciones complementarias finales, dos disposiciones complementarias transitorias y una disposición complementaria derogatoria.

Esta norma tiene como esencia crear y regular el Registro de Deudores Judiciales Morosos, al mismo tiempo en sus cuatro primeros artículos se dedica a introducir modificaciones al artículo 594° y al artículo 692-A del Código Procesal Civil. En el artículo 5° de la ley N° 30201 ha modificado y derogado normas que estaban contenidas en la Ley N° 27809, Ley General del Sistema Concursal.

De otro lado, el artículo 594° del Código Procesal Civil, antes de ser modificado estaba redactado de la siguiente manera: “El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo. Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso”.

Aflora bien, con la modificatoria antes indicada, se añadieron plazos más céleres para el trámite de los procesos de desalojo, el primer plazo en añadirse fue el de seis días para que el demandado alcance probar la validez del contrato de arriendo o que cancelo la deuda, materia del referido contrato. Según sea el caso. El segundo plazo que

se agrega es que si vencido el plazo descrito anteriormente, el demandado no cumple con acreditar la vigencia de su contrato o el no adeudamiento, el juez debe ordenar el lanzamiento en quince días hábiles.

Así mismo el artículo 692-A del Código Procesal Civil, solo ha sido modificado en el sentido de que el demandado pueda señalar uno o más bienes libres de impuesto con el fin de que se cumpla con el pago de la deuda, de lo contrario, se le inscribirá en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Conforme se puede observar la Ley N° 30201 ha introducido notables cambios en el proceso de desalojo con el fin de proteger al arrendador. Esta nueva ley ofrece un medio procesal para apresurar los procesos de desahucio y de esta manera calmar en algo la coyuntura de los propietarios ante el abuso de los arrendatarios.

En los procesos de Desalojo Exprés, se advierten dos situaciones complicadas. La primera situación consiste en el requerimiento de exigibilidad del Acta de Conciliación Extrajudicial, mientras que la segunda se refiere al origen de las excepciones y defensas previas.

Considerando lo expuesto se considera que las disposiciones del Desalojo Exprés pueden ser mejoradas, con el fin de que se cumpla con eficacia el fin para el cual fue creada esta institución.

Por tanto, el presente trabajo se justifica en la búsqueda y evaluación de mecanismos adicionales que fortalezcan el proceso de Desalojo Exprés.

Justificación teórica

En la justificación teórica Carrasco D. S. (2007) nos define como: “Se sustenta en que los resultados de investigación podrán generalizarse e incorporarse al conocimiento científico y además sirvan para llenar vacíos cognoscitivos existentes.” (Carrasco D. S. 2007, p. 119).

Con lo expuesto, el trabajo desarrollado servirá para satisfacer los vacíos que existen ante la falta de usar o establecer criterios para que el juez pueda sustentar sus decisiones.

Justificación práctica

Aquí señala Carrasco D. S. (2007) que: “Se refiere a que el trabajo de investigación servirá para resolver problemas prácticos, es decir, resolver el problema que es materia de investigación.” (Carrasco D. S. 2007, p. 119).

Y así, se cumple con el propósito del trabajo, que es, establecer razones y criterios que el juez pueda usar para motivar su decisión.

Justificación metodológica

Carrasco D. S. (2007) menciona al respecto, citando que:

“Si los métodos, procedimientos y técnicas e instrumentos diseñados y empleados en el desarrollo de la investigación, tienen validez y confiabilidad, y al ser empleados en otros trabajos de investigación resultan eficaces, y de ello se deduce que puedan estandarizarse, entonces podemos decir que tiene justificación metodológica.” (Carrasco D. S. 2007, p. 119).

En efecto, esta investigación planteó hasta qué punto su metodología puede desarrollarse con entrevistas a peritos sobre el problema planteado y cuál será su aporte.

Justificación legal

Así lo cita también Carrasco D. S. (2007): “Cuando los resultados de la investigación motivan al gobierno a tomar decisiones políticas y administrativas en beneficio de la población, tales como explotación de recursos, construcción de obras públicas y diversas actividades a favor de la población.” (Carrasco D. S. 2007, p. 120).

Lo que se busca es hacer efectiva los vacíos que se dejan en las sentencias de desalojo exprés.

b) Importancia

El proceso de desalojo se halla reglamentado en el artículo 585° del Código Procesal Civil. Este, a pesar de ubicarse dentro de un proceso sumarísimo y, de tal forma que, en teoría, muy rápido, no garantiza la efectiva defensa que debe tener el facultado o ser restablecido del inmueble, por motivos que van desde la defectuosa reglamentación del proceso, el tratamiento sustantivo del régimen de arrendación y, aun cuándo, el delicado sistema de administración de justicia. Es por ello que se promulgó la Ley N°30201, la misma que planteó un nuevo proceso de desalojo, el cual si bien intenta reaccionar a este conjunto de problemas de gran impacto social, en la medida que establece una serie de requisitos. Es por ello, que consideramos que existe una necesidad imperante de establecer un exclusivo régimen, con normas uniformes que permitan, de manera efectiva, resguardar los derechos legítimos de todos los propietarios.

c) Limitaciones

Al respecto señala Bardales, cuando nos dice “está determinada por la existencia de investigaciones afines a que pretendemos realizar dentro del ámbito científico, estas limitantes circulan como teorías científicas en las distintas fuentes bibliográficas, permiten tener una visión general del problema y comprender mejor las variables de investigación. La especificación y cuantificación de las teorías, es una característica de esta limitante” (Bardales, 1994, p. 96).

Se considera que en la presente investigación se tuvo limitaciones en cuanto se refiere a los recursos económicos por lo que se tuvo que hacerme un préstamo, el cual lo sigo pagando.

En lo que se refiere a la asesoría, se vienes recibiendo asesoría una o dos veces a semana, previa coordinación.

En la búsqueda de información se tuvo inconvenientes por lo poca publicitada de la ley 30201.

CAPÍTULO II:

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes del estudio de la investigación

Antecedentes internacionales

Leguizamón Combariza, J.A. (2014). Universidad Católica de Colombia. Facultad de Derecho, Centro de Investigaciones Socio jurídicas, Bogotá, D.C., *El Desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. Tesis para optar el título de abogado.

En la tesis en mención, el autor utilizó la metodología descriptiva - explicativo, puesto que no solo busca describir una situación y explicar la causa y efecto, sino además pretende proponer un cambio legislativo.

Llegándose a las siguientes conclusiones:

Todo lo previo, nos encamina a deducir que en cuanto al propietario se trate, en Colombia se da un alto amparo a sus derechos y garantías, con respecto a las facultades que cuenta el propietario del predio alquilado, pero que al término de la demanda, si existe veredicto en oposición del denunciado este desee o no está obligado a devolver el predio y responsabilizarse por aquello que irradia de esto.

Por todo lo precedentemente citado concluimos que la demanda de desalojo dentro del acuerdo de arriendo en el esquema judicial colombiano favorece al propietario del bien inmueble, es decir, al alquilado, respecto a los derechos que pueda gozar el dueño (arrendador), mientras que en el esquema judicial norteamericano el derecho de propiedad es más considerado y el propietario de algún título que no puede exhibir supremo

derecho sin la contraprestación acordada en el contrato, es decir, que una vez el arrendatario haya incumplido con alguna de las partes del contrato, se activa de manera inmediata para el arrendador su real y legítimo derecho sobre el inmueble objeto del arrendamiento, que prima sobre los derechos que posee el tenedor. Puesto que hablamos de la primacía de derechos de las partes y no del ejercicio arbitrario de estos.

Al ser el desalojo en Estado Unidos un proceso corto, de cumplimiento inmediato, respecto al proceso que se lleva en Colombia, sin duda alguna es este un proceso más garantista para las partes, protegiendo a quien tiene el mejor derecho, es decir, al arrendador-propietario sobre los derechos que puede tener sobre el bien el tenedor o inquilino incumplidor

Según se observa, la investigación de esta tesis tiene relación con una de las variables de este trabajo académico, en lo relativo al proceso de desalojo. (p. 46).

Venegas García M.A. (2015). Universidad Central del Ecuador. Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Políticas y Sociales, *El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013.* Tesis previa a la obtención del título de abogado.

En la tesis en mención, el autor utilizó la metodología inductiva, puesta que no solo busca describir las incidencias y particularidades en los vínculos contractuales de arriendo.

Este estudio llegó a las siguientes conclusiones:

1. De acuerdo a lo expuesto en la referida tesis, se puede concluir que, en el ámbito social, la ciudad de Quito (Ecuador) ha experimentado un crecimiento demográfico que ha conllevado a la utilización de diversos contratos de arrendamiento por parte de las personas que no cuentan con la titularidad de una vivienda.

Dada la proliferación en la celebración de contratos de arrendamiento, tanto de manera escrita como verbal, se ha podido identificar que diversas personas tienen un conocimiento adecuado de las normas que regulan los referidos contratos, pues al inicio del contrato detallan todas las cláusulas que van a vincular las relaciones entre las partes (arrendador y arrendatario). Sin embargo, según los hallazgos advertidos en la tesis en cuestión, existen diversas personas que no tienen conocimiento de la regulación contractual en

materia de arrendamiento, lo cual genera diversos conflictos de interés que pueden evitarse con una correcta aplicación de la normativa correspondiente.

2. A criterio del autor de la tesis bajo comentario, la ley que regula las relaciones contractuales en materia de arrendamiento (Ley de Inquilinato) carece de disposiciones que abarquen todo la problemática que se presenta en la realidad. En ese sentido, el autor considera que las normas vigentes sobre la materia deben estar sujetas a una reforma normativa, a fin de buscar normas que doten de una protección eficaz a las partes involucradas en el contrato de arrendamiento y que eviten discusiones sobre la correcta interpretación de alguna norma.

3. La Ley de Inquilinato presenta ciertos vacíos legales en su articulado, que pueden ser modificados a través de una reforma, aplicando disposiciones que permitan la protección de los derechos y las obligaciones de forma equitativa para las partes, pues se pretende evitar la falta de claridad en la interpretación de dichos artículos.

4. Finalmente, el autor de la tesis manifiesta que en el marco de un contrato de arrendamiento, las partes tienen diversos conflictos de interés, pues no asumen sus obligaciones por mero desconocimiento de las cláusulas que integran el contrato correspondiente. Ello genera violaciones de los derechos y obligaciones que pactaron las partes involucradas, existiendo en diversos casos, abusos por alguna de las partes.

Según se observa, la investigación de esta tesis tiene relación con una de las variables de este trabajo académico, en lo relativo al proceso de desalojo. En esta Tesis, el autor considera que las disposiciones normativas vigente en materia de desalojo son insuficientes, debido a que el proceso sobre dicha cuestión sigue siendo lento y prolongado, lo cual no permite que el arrendador disfrute de su bien de una manera adecuada. (p. 147).

Azofeifa Vindas G.M. Y Bolaños Aguilar A.M. (2016). Universidad de Costa Rica, facultad de derecho, *Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la ley 9160: Monitorio Arrendaticio*. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho.

En la tesis en mención, el autor utilizó la metodología cualitativa, puesto que no solo busca una disminución en la duración del desarrollo del proceso.

Este estudio llegó a las siguientes Conclusiones:

El procedimiento monitorio, anhela reducir la duración del desarrollo del proceso con el fin de alcanzar un veredicto con resultados con respecto a lo requerido; de acuerdo con la LMA inmediatamente introducida la demanda y dictaminar el fallo intimatorio, el tiempo con el que cuenta el denunciado es de quince días para objetar o bien ejecutar el desahucio; si la contraposición resultase aceptada, se realizará una audiencia oral, en la cual se evaluará la prueba sugerida, y el juez expedirá dictamen validando o no el desalojo. Es así como se aprecia, un procedimiento más rápido, anhelado por la LMA. Además, con la próxima entrada en vigor del NCPC, el tiempo se disminuye en un tercio, puesto que actualmente es de cinco días a fin de presentar la contraposición, estas fueron instauradas a través de números clausus – con la finalidad de conservar la rapidez del proceso.

Al respecto el autor Mejías Portugués en su tesis para optar por el grado de licenciatura en derecho, hace una acotación sobre este tipo de procesos, explicando que el proceso monitorio no es un producto de la ciencia procesal, sino que surgió de manera paulatina en procura de la celeridad de los procesos al respecto señala:

“Este procedimiento por opuesto- incluso con el fin de la creación de verdaderos títulos ejecutivos- radica en que entregado el escrito o los documentos establecidos y que comprueban la fundamentación de la demanda, el magistrado examina los presupuestos habituales y los especiales y acepta la demanda mediante sentencia en cambio, si el demandado acude y enfrenta las excepciones (defensas) se asigna traslado de ellas al demandante, se abre a verificación y se prosigue con la ritualidad del litigio ordinario u ordinario abreviado. En otros términos, que se cambia la norma del discordante, debido a lo cual surge como ocasional, supeditado a la asistencia del demandado y a la oposición de su excepción es que, a juzgar por los juicios, consiguen presentarse de manera condicionadas por la norma en consideración a la suposición de legitimidad que comúnmente deriva de los escritos. Vale decir, que se proyecta un modelo de juicio muy breve, sin ignorar las fundamentales garantías de la alegación en juicio

Es importante recalcar que con la entrada en vigencia del NCPC, se dará la reducción del plazo de 15 a 5 días, para que el demandado cumpla o bien se oponga, lo cual es un logro en aras de alcanzar plasmar el principio de justicia pronta y cumplida en la practicidad de los procesos. Así determinado por cuanto, el plazo que otorga la LMA resulta muy amplio para resolver las pretensiones en donde la oposición admisible y la prueba deben ser evidentes, lo cual no amerita discusión o un plazo amplio para ser demostrado. Esto busca equiparar este plazo al periodo otorgado en el CPC

vigente mismo que mantiene el NCPC para los procesos sumarios, anteriormente contenida en el artículo 433. Pues este proceso monitorio, al ser un proceso declarativo de carácter especial, híbrido entre el declarativo puro y de ejecución, resulta ilógico otorgar un plazo mayor a un proceso que busca acortar el mismo para dictar resolución final, siendo esta modificación un logro una vez implementada la nueva normativa.

A desemejanza de lo fundado en el artículo 1 de la LMA, en el NCPC se incrementa el entendimiento de los procesos de desalojo de arriendo de cualquier naturaleza, que antes estaba restringido a un vínculo de arriendo comercial o civil; originándose una consecuencia de superior procedimiento de desahucios por esta clase de demanda, aligerando estas diligencias, lo cual es un gran progreso y se halla conforme con el precepto de concentración. También este reciente reglamento insta un requerimiento accesorio que no hacía referencia la LMA: debe figurar de forma documental el acuerdo, o bien prueba documental con respecto a esta cláusula con el fin de eludir una controversia acerca de esta particularidad.

Sin embargo existe una grave y evidente falta al deber de cuidado de la Comisión Revisora del proyecto como de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos de la Asamblea Legislativa, la cual se manifiesta al incluir una causal idéntica para interponer en ambos procesos sumario de desahucio como monitorio arrendaticio-, que inclusive fue redactada al final de cada artículo y con la mismas implicaciones, se cita “La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato, de conformidad con el artículo 71 de la Ley N.º 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.”. Lo cual conlleva consecuencias procesales determinantes, pues pueden existir los procesos que cumplan requisitos para los dos y la única norma que dimite estas situaciones, es la contenida en el artículo 104.1 dicta “Se exceptúan las pretensiones que deban ventilarse por el proceso monitorio.”, pues los dos procesos buscan el desalojo, sin embargo los efectos de la resoluciones iniciales son distintas, asimismo las oposiciones admisibles en el caso del proceso monitorio arrendaticio se admitirán de forma taxativa la que se establezca en el pago demostrado por escrito, la caducidad, la ausencia de la responsabilidad de pagar el alquiler y la falta de vencimiento del plazo. Dejándose de forma abierta la contestación que pueda realizar el demandante en el proceso sumario, siendo más conveniente este último proceso, para quien haya incurrido en un incumplimiento y desee alargar el proceso lo más posible, por lo cual es necesario realizar una interpretación sobre los alcances de la redacción en su último párrafo en ambos artículos, puesto sería una forma que podría

emprender el demandado para atrasar el proceso, señalar la confusión e incitar a los mismos juzgadores a dar respuesta a esta “excepción” previo a la continuación del proceso.

Al solicitar dentro de los requerimientos de admisibilidad de la demanda, el valor de inmueble o bien un peritaje sobre el valor del mismo, como obligación al actor, acorde con lo estipulado en el NCPC, se debe señalar que se pierde la inversión del contradictorio, pues la carga probatoria con el fin de determinar si el inmueble es de interés social, se le pasa al actor, situación que no refleja la filosofía de la inversión del contradictorio, la cual si presentaba el proceso monitorio en la LMA, quien era el demandado el interesado en demostrar la no procedencia del proceso. Se podría justificar esta situación por el enfoque social, sin embargo se deja de lado el avance procesal.

En relación con lo indicado en el artículo 110.1.2. del NCPC referente al respaldo documental que deben de ostentar los arrendamientos para poder optar por la vía del desahucio monitorio, se debe de esperar a la interpretación realizada por la norma, pues puede concebirse la palabra “documental” en una forma estricta o amplia, según convenga a la parte, y esto podría significar una traba para incoar estos procesos.

Según se estudió previamente, en el artículo 2 de la LMA se reglamenta la facultad y se apunta que les compete a los juzgados civiles especializados del área que se ubique la propiedad sin interesar el valor y que en su defecto, percibirán los motivos los juzgados civiles de inferior costo. No obstante, en el momento que se encuentre en vigor el NCPC, las normas de la facultad cambien y se retorne a la competencia por importe. En esta dirección lo que podría ocurrir, si se determinara un enfrentamiento por ineptitud, los procesos se inmovilicen y esto implique un quebrantamiento en los tiempos presentados por la norma, pues generaría la espera en la determinación de la competencia, y las situaciones administrativas que esto conlleva: traslado de expediente, inclusión en los sistemas del otro juzgado, entre otros.

Asimismo en el artículo 3 de la LMA, en lo que refiere a las notificaciones se dictó normativa especial del tema en razón de la situación socioeconómica de los usufructuarios e infraestructura de las correspondencias, otorgando al Consejo Superior del Poder Judicial, poder para aprobar el señalamiento del sitio para encargarse de notificaciones en sectores peculiares del país. Lo anterior se dictaminó en ese sentido, previendo la brecha digital de nuestro país, lo cual tiene relación directa con lo dispuesto en la Ley de Notificaciones Judiciales en su numeral 7, atendiendo este tipo de situaciones, apartado que se dejará sin efecto al momento de entrar en vigor el NCPC, dejándose en el

olvido la franja de especial situación económica que llega a afectar estos procesos.

Igualmente, se consigna un cambio en el plazo otorgado al actor para presentar la reconversión del proceso a declarativo, pasando de 8 días, acorde al artículo 6 inciso f de la LMA, a un plazo ampliado de 10 días en el artículo 103.4 del NCPC. Lo anterior, podría verse como un retroceso pues el ampliar un plazo significa consecuentemente alargar la finalización de un proceso, pues a pesar de finalizar el tema en la tramitación sumaria, se continuará posteriormente en otro proceso.

Sobre la misma línea, recordando cómo los vacíos que presenta el nuevo proceso monitorio arrendaticio en el NCPC son rellenados mediante la normativa dictada en el nuevo proceso sumario de desahucio; en el CPC, que será derogado el día 09 de octubre de 2016, específicamente para el proceso sumario contenido en este, señala que los casos, donde el demandado se opusiera a la demanda, se emplaza al actor por cinco días para que mediante audiencia se refiera a esta y ofrezca prueba en contra²⁸³, esta situación se modifica en el nuevo sumario en favor de la celeridad del proceso. Adicionalmente en el numeral 437 del código que será derogado, establece en su párrafo segundo, los cuales resultan aplicables por las normas del proceso ordinario a los sumarios en el tanto no haya norma expresa, con el cuidado que estas sean compatibles y no se oponga a lo preceptuado en ese título. La anterior situación de remisión en falta de normativa, también es corregida en el NCPC donde no existe esta integración, lo que tiene efecto directo sobre el nuevo monitorio por cuanto las reglas del sumario de desalojo acerca de legalización, los requerimientos de admisibilidad de la demanda, la consignación continuo de las merced conductiva pactadas, la ejecución del desahucio y la cobranza de los arriendos, resultan aplicables al monitorio arrendaticio, lográndose una evolución normativa.

En cuanto a la puesta en posesión del bien, se debe esperar una interpretación de la norma que regula esta, pues según se expuso en el capítulo anterior existe un conflicto por cuanto las reglas del monitorio remiten a las del sumario en cuanto respecta a la ejecución del desalojo, sin embargo en el caso del monitorio de confirmarse la intimatoria procedería de inmediato, pero la norma que da función de integración jurídica sobre el tema, dicta que debe transcurrir un plazo razonable, el cual además queda a criterio subjetivo del tribunal previo a girar la puesta en posesión. Además señalar, que lo anterior es contrario en su totalidad a lo dispuesto por la LMA, que indicaba la inmediatez de la puesta en posesión del inmueble al actor una vez firmada la sentencia que confirmaba la resolución intimatoria.

Desde las primeras páginas de este trabajo de investigación se apuntó a las posibles etapas recurribles así como los medios adicionales en los que pueden basarse las partes interesadas en retrasar el dictado final de sentencia y la firmeza de la misma para su correspondiente ejecución; al respecto ha señalado Don Ricardo Zeledón como dogmas interruptores de la justicia pronta y cumplida, diciendo que:

"Tres son las falsas doctrinas levantadas para respaldar los derechos procesales de los residentes cuya verdadera ocupación ha sido la de estirar, dilatar, retrasar, entorpecer, la continuación de los procesos.

En primer lugar la doctrina de la doble instancia. Entraña el sucesivo derecho a apelar completamente todos los dictámenes dictados por los jueces. Se considera por sus defensores como un verdadero respaldo constitucional. En realidad es precaución hacia los jueces adornada de una maniobra destructiva. Si a cada trámite de cualquier parte va junto a una resolución judicial para resolver lo pedido, entonces requerir de todas las determinaciones significa obstaculizar el recorrido del proceso con desenlaces frustrantes para el ciudadano con sed de justicia.

La segunda doctrina es el imperio de los hechos. Se trata de otra incalculable y desproporcionada puerta abierta para aprobar el ingreso al proceso de todo tipo de controversias, cuya consecuencia principal es tratar de deshacer todo el trayecto cumplido para volver a empezar de nuevo. Por su medio se sumergen confusiones, dudas, errores, mal entendidos, se propagan las bombas destinadas a explotar antes o después en el núcleo del camino procesal para evitar el avance, o como si todo fuere un juego proclamar irreal todo lo actuado y empezar de nuevo. Porque mientras en algunos el proceso permanece absolutamente paralizado a condición de ser resueltos, en otros, aun avanzando, siempre pueden tener como consecuencia la terminación del proceso.

En el artículo 9 de la LMA, se dicta que en el caso de "presentarse algún incidente para frenar dicho trámite, en el tanto sea evidente su improcedencia, se rechazará de plano sin recurso alguno.". Lo anterior en referencia a la puesta en posesión, dejaba abierta la posibilidad para frenar el trámite, si no resultare evidente; el gran problema es que el término "evidente" queda sujeto a una apreciación subjetiva del juez que conoce el incidente; aunado a como ya se encuentra la sentencia en firme, lo cual resulta en una contradicción total, siendo esto improcedente. Además de ir en contra de la celeridad que pretende el proceso monitorio. En cuanto a la doble instancia, la LMA dicta dicha posibilidad, para apelar resolución, únicamente en tres escenarios: a) La que rehúsa la demanda; b) La que expone con lugar las

excepciones procesales. c) El dictamen que se manifiesta sobre la contradicción, evitándose el viacrucis existente del abuso de la doble instancia, gran logro de esta ley. Sin embargo es importante señalar que en la propuesta del anteproyecto por parte de sus redactores visualizaba únicamente 12 autos apelables, sin embargo en el NCPC se concentraron en su artículo 67 inciso 3, un total de 31 resoluciones apelables, lo cual vuelve a ampliar lo que don Ricardo Zeledón llama “dogma de la doble instancia”, pudiendo convertir el proceso en un vaivén al tener que estar en conocimiento de distintas instancias para una sentencia final.

Con respecto al artículo 67 de la LGAUS, recientemente reformado, se observa que existe un paternalismo en la posición del legislador sobre la figura del arrendatario, por cuanto le autoriza a realizar el pago del monto de renta anterior, pese haberse realizado el aumento autorizado por ley, esto además constituye una causal para promover el monitorio arrendaticio acorde al artículo 1 de la LMA; además, se impone indefensión en los derechos del arrendador, pues este para recuperar la diferencia no cancelada por el inquilino sobre el monto de renta con el ajuste anual, debe incoar un proceso judicial, caso contrario se le permite al inquilino realizar el pago y continuar en el inmueble en el tanto realice los depósitos por el monto previo al aumento, mediante depósito judicial. Esta situación se debió haber modificado con la reforma del artículo. Sin embargo, de darse la situación contraria, en el que el arrendatario, pese a su inconformidad mediante depósito judicial cumpliera con el nuevo monto, ¿Dónde acudiría el mismo en defensa de sus derechos, a fin de solicitar la devolución de lo pagado en exceso sobre el monto máximo de reajuste una vez determinado el monto correcto? Al respecto indica el autor Parajeles Vindas que “De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la LAUS, la fijación de alquileres procede para todos los contratos urbanos, salvo que se refieran a casas de habitación. Independientemente de la condición de interés social de la vivienda, el reajuste es automático y, en esas condiciones, se debe denegar de plano la demanda si se refiere a casas de habitación.”. Acorde con lo anterior, existe este segmento, el cual es además el más vulnerable, desprotegido en ese sentido, por cuanto se excluye a los contratos de casa de habitación, situación que se arrastra en el NCPC vigente y no fue corregida según se observa.

Es importante recordar, que es necesario mantener la prudencia en cuanto al cambio de normativa, porque pese a la promulgación del NCPC, continuará rigiendo la Ley número 9160 hasta que se cumpla el plazo de 30 meses dispuesto en el NCPC. Esto se debe a que existen trámites iniciados bajo la LCJ, LMA y CPC, los cuales serán derogados, sin embargo la puesta en práctica del NCPC es paulatina más debe tomarse en cuenta cómo pese a

indicar que la misma empieza regir 30 meses posterior a su publicación, sus transitorios básicamente inician una migración inmediata, la cual debe buscar ser implementada por nuestro Poder Judicial en transición paulatina y prolongada de la manera más prudente en estos próximos 30 meses mediante preparación de su funcionarios así como usuarios:

“TRANSITORIO I.

Los procesos que estuvieran pendientes a la entrada en vigencia de este Código se tramitarán, en cuanto sea posible, ajustándolos a la nueva legislación, procurando aplicar las nuevas disposiciones y armonizándolas, en cuanto cupiera, con las actuaciones ya practicadas.

TRANSITORIO II.- Contra las resoluciones que estuvieran dictadas al entrar en vigencia este Código cabrán los recursos autorizados por las disposiciones procesales vigentes al momento en que se dictaron. “

Según se observa, la investigación de esta tesis tiene relación con una de las variables de este trabajo académico, en lo relativo al proceso de desalojo. En esta Tesis, el autor considera que las disposiciones normativas vigente en materia de desalojo son insuficientes, debido a que el proceso sobre dicha cuestión sigue siendo lento y prolongado, lo cual no permite que el arrendador disfrute de su bien de una manera adecuada. (pp. 142-147)

Antecedentes nacionales

Chávez Marmanillo, J.G. (2008). Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Facultad de Derecho y Ciencia Política. Unidad de Postgrado. *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato.* Tesis para optar el grado académico de Magíster en Derecho.

En la tesis en mención, el autor utilizó la metodología causal – explicativo y descriptivo.

Esta tesis llegó a las siguientes conclusiones:

Los procesos de desalojo por vencimiento de contrato demoran por las siguientes razones:

- Los escasos medios económicos que se le concede al Poder Judicial, y esta institución asigna a la Corte Superior de Lima, y lo que se otorga a los Juzgados de Paz Letrado de Lima Cercado, es deficiente; lo que hemos constatado al examinar los documentos antes citados, tales como las partidas otorgadas a la Corte Superior de Lima, de los años, 2001, 2002, 2003, lo que

no posibilita poner en funcionamiento e igualar eficazmente a los juzgados de paz letrado del cercado, menos aún, contratar empleados preparados que se encargue del despacho.

- Otro factor es la cantidad escasa de jueces de paz letrados en el Cercado de Lima, que tiene autoridad en materia de naturaleza civil entre los que se hallan los desahucios por conclusión de contrato y otras causas, así como los laborales de cantidades pequeñas, los de alimentos, los no contencioso y, asimismo, los de naturaleza penal, que no les posibilita prestar atención debidamente y solucionar las causas, lo que hemos calculado observando los sondeos tomados a jueces y a auxiliares.

Según se observa, la tesis bajo comentario tiene relación con una de las variables de este trabajo académico, en lo relativo al proceso de desalojo. Ello pues desarrolla los problemas que existen en el poder judicial, en los tramites de casos vinculados al desalojo. (p. 143 -144).

Lama More, H.E. (2005). Pontificia Universidad Católica Del Perú. Facultad de Derecho y Ciencia Política. Escuela de Graduados. *La posesión y la posesión en el derecho civil peruano*. Tesis para optar el grado de Magíster con Mención en Derecho Civil.

En la tesis en mención, el autor utilizó la metodología cualitativa.

Llegándose a las siguientes conclusiones:

1. La normativa de la reciente consideración del precario en la norma sustantiva civil ha sido efectiva, pues, incluso con la múltiple legislación que tal valoración ha engendrado, en vocablos genéricos, ha consentido a los titulares de derechos sobre propiedades una rauda restauración de las mismas.
2. La reciente consideración de precario, producto del desarrollo en la legislación peruana y española, ha tenido consecuencias positivas.
3. En concordancia a la reglamentación de la posesión, al igual que de la tenencia ilegal y la precaria, se observa un desperfecto que es obligatorio enmendar a fin de eludir embrollos jurisprudenciales. Tales reformas legislativas se deberían incorporar en su texto, los posteriores conceptos:
 - a. La posesión es el dominio o autoridad fáctica que, con interés particular, actúa un individuo sobre un bien para su beneficio económico y el regocijo de sus necesidades; a pesar de aceptar en otro la pertenencia, el usufructuario de un patrimonio es aquel que, en

los actos, se encamina como titular, utilizando o gozando la propiedad.

b. La posesión, cualquiera que ésta fuera, no puede ser privada o perturbada al poseedor por acto de particulares; corresponde al órgano jurisdiccional declarar el derecho posesorio a quien corresponda.

c. La posesión será legítima cuando se ejerce con arreglo a derecho, en virtud de un título válido.

d. La posesión será ilegítima cuando se ejerza con título inválido o sin título alguno. Ésta será de buena fe cuando el poseedor, por cualquier causa, crea en la legitimidad de su título. Será de mala fe cuando conozca de la ilegitimidad de su título, carezca de título o éste sea manifiestamente ilegítimo.

e. La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció.

f. El poseedor precario, en tanto ejerce una posesión de mala fe, está obligado a rembolsar los frutos percibidos y los que se dejaron de percibir. Es también responsable de los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida o deterioro del bien.

4. En materia jurisprudencial es preciso enunciar, entre otros, que:

a. La posesión precaria es una variedad de posesión ilegítima. Ambas se ejercen contrario a derecho.

b. Es precario quien posee un bien en virtud de un título manifiestamente nulo o ilegítimo. Tal título solo es aparente, pues en realidad es jurídicamente inexistente.

c. Si el arrendatario no devuelve el bien, luego de vencido el contrato y solicitada su reposición por el propietario, finaliza el arriendo pereciendo con él, el título posesorio que gozaba, volviendo su posesión en precaria.

d. La sola transferencia del bien alquilado convierte al inquilino en precario respecto del nuevo propietario, siempre que el inquilino no se halle inscrito, y éste, el adquirente, no se haya comprometido a honrar el mencionado arrendamiento.

- e.** Es precario quien disfruta un bien en virtud de una compra-venta, cuando ésta ha quedado sin efecto por decisión extrajudicial de pleno derecho o judicial.
 - f.** Es precario frente al reciente propietario, el corredor que no cumplió con conceder el inmueble después de efectuada la compra-venta.
 - g.** No es precario el señor que construye la fábrica o construcción en tierra ajena, de patrimonio del reclamante. Antes corresponde instaurar bajo las normas de conformidad si se construyó de buena o mala fe.
 - h.** Es precario el que ocupa un inmueble indivisible debido a un contrato efectuado con algún copropietario, puesto que no cuenta con el consentimiento expreso o tácito de los demás consocios.
 - i.** En nuestro país, la posesión precaria es diferente de la posesión provisional inmediata, en razón de que entretanto ésta se practica debido a una escritura que le concedió el propietario cercano, aquella se practica sin título alguno. Por ese motivo el precario podría apropiarse del inmueble que dispone por prescripción, si prueba haber efectuado las formalidades que la norma prevé para tal propósito.
- 5.** No hay posesión precaria en el momento que se ejecuta debido a un título genuino, o con título objetable al que tiene el reclamante.
- 6.** No hay posesión precaria en el momento que se ejecuta con título debidamente legítimo, sin embargo perjudicado con vicios de anulabilidad, mientras no se anule con dictamen declarativo firme;
- 7.** No hay posesión precaria, en el momento que la invalidez del título por el cual se realiza el usufructo, no sea expresa. Por este motivo se solicita la actuación del órgano jurisdiccional, a fin de que, en un litigio en curso, se resuelva la legitimidad de la titularidad posesoria que aduce el demandado.
- 8.** No es precario el propietario inmediato, en relación con el tenedor mediato, referente al título que los sujeta; no obstante si podría serlo con relación al titular, si el tenedor mediato no estaba aprobado para transferir el usufructo o ceder título posesorio alguno.

Según se observa la investigación de esta tesis tiene relación con una de las variables de este trabajo académico, en lo relativo a la posesión ilegítima de un bien

inmueble. Así, la vía adecuada para desalojar al poseedor precario será el proceso de desalojo.

Además, en este trabajo se puede observar la diferencia entre un poseedor precario y un poseedor de cuenta con un título habilitante como es un contrato de arrendamiento. (pp. 156-157).

Vega Mejía, C.F. (2017). Universidad San Martín De Porres. Facultad de Derecho Sección De Post Grado, *El Desalojo y La Usucapión Bajo El Análisis Jurisprudencial De La Corte Suprema (2011 – 2014) como posibles pretensiones acumulables*. Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil.

En la tesis en mención, el autor utilizó la metodología descriptiva, explicativa y propositiva, puesto que no solo busca describir una situación y explicar la causa y efecto, sino además pretende proponer un cambio legislativo.

Este estudio llegó a las siguientes conclusiones:

I. Se ha establecido que el derecho de propiedad y los problemas conexos con ella, en tanto derecho fundamental siempre estarán rodeados de conflictos. La identificación del significado semántico del derecho de propiedad y derecho a la propiedad han contribuido a las bases para determinar su protección. Por mucho tiempo esta defensa fue individual, para luego darnos cuenta que lo social era lo más importante.

II. La protección a nivel procesal de la propiedad representa un derecho fundamental, la cual se halla circunscrita al cumplimiento de ese principio continente que incluye el debido proceso y los fundamentos constreñidos dentro de él ante una afectación del mismo. Juicio que muestra que en cada etapa se cuenta con las garantías constitucionales como la tutela jurisdiccional efectiva, donde este derecho como otros son defendidos en igualdad de condiciones para arribar a la paz social.

III. Se ha establecido, que la acumulación en nuestro ordenamiento jurídico tiene los mismos matices que la teoría procesal ha determinado para ella, y esto se refleja en sus finalidades intrínsecas como son evitar veredictos contradictorios y la aplicación del principio de economía procesal.

IV. Se ha analizado la acumulación de procesos, cuyo ordenamiento se remonta a la doctrina de la Edad Media con reminiscencias en el Derecho Romano. Siendo su presupuesto la conexidad jurídica que debe existir en las pretensiones de los procesos por acumular, como bien lo expresan los juristas de entonces doctrina, aquella que establecía con el cumplimiento de los fundamentos de la demanda como son el petitorio y la querella.

V. Se ha determinado que es posible la acumulación de los procesos de desalojo por precario y usucapión, porque procesalmente cumplen el requisito de la conexidad sea vía reconvencción o iniciando un proceso posterior de usucapión y derivarlos a la vía más larga. Tanto demandante como demandado reclaman el mismo bien y es el juez quien debe el fin específico del proceso resolviendo el enfrentamiento de intereses. El Código Procesal Civil de 1993, no admitía la acumulación de procesos cuyos trámites eran de distintas vías procesales. Mediante Ley 30293 se modificaron los artículos referentes a la acumulación de procesos permitiéndose realizarlos en algunos casos, con la limitación y determinación que recaería en la figura del juez.

VI. Una justicia eficiente y eficaz no se logrará con esta clase de pronunciamientos donde se podría desproteger a uno de los justiciables, el usucapiente al lanzarlo del bien dándole la razón al demandante y posteriormente reponer al usucapiente quien, deberá solicitar devolución del bien y mientras tanto muchos terceros pueden ser perjudicados, no solo el usucapiente. Con lo cual, se genera incertidumbre jurídica e inseguridad jurídica.

VII. Se ha determinado que el Cuarto Pleno Casatorio Civil no ha solucionado el problema que enfrenta estos dos derechos desalojo por ocupación precaria y usucapión, por el contrario, ha reafirmado su convicción contraria a la realidad, cual es, realizar un catálogo de casos en que el desalojo por precario proceda.

VIII. Analizada la jurisprudencia anterior y posterior al Pleno se ha establecido que efectivamente, el número de demandantes ha incrementado, incluso las pretensiones controvertidas siguen siendo las mismas.

IX. Para efectos de alcanzar nuestro objetivo principal es necesario que se permita la acumulación de las pretensiones de estos dos procesos; el desalojo por precario y la usucapión mediante la modificación de nuestro ordenamiento adjetivo.

Según se observa, la tesis bajo comentario tiene relación con una de las variables de este trabajo académico, en lo relativo al proceso de desalojo. En este trabajo se analiza la importancia del derecho de propiedad, el cual es calificado como un derecho fundamental que requiere de la tutela judicial para ejercerlo plenamente. Con ello, se da importancia y soporte constitucional al proceso de desalojo. (pp. 120-121).

2.2. Bases Legales

Código Procesal Civil, artículo 594

“El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo”.

Si el demandado se allanara a lo requerido en la querella y al término del plazo colocara el inmueble a disposición del querellante, éste estará obligado a reembolsar las costas y costos del litigio.

En los contratos de arrendo de predios, con firmas certificadas en presencia de notario público o juez de paz, en aquellos sitios en el que no exista notario público, el cual incluyan una cláusula de allanamiento a futuro del arriendo, a fin de la reposición de la propiedad por término del convenio o por disolución del mismo por incumplimiento de reembolso acorde a lo estipulado en el artículo 1697 del Código Civil, el magistrado comunica la querella al inquilino a fin de, dentro del lapso de seis días, demuestre la validez del contrato de arriendo o el pago del arrendamiento que adeudaba.

Finalizado el plazo dispuesto sin que se demuestre lo indicado en el párrafo precedente, el Magistrado decreta el lanzamiento en quince días hábiles, en concordancia con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es capacitado para entender el requerimiento de reposición de la propiedad, en contratos con cláusulas de allanamiento futuro, el Magistrado de la localidad donde se ubique el inmueble materia del contrato.

El adeudo del inquilino judicialmente admitida ocasiona el apuntamiento del querellado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.”

Se evidencia que la reposición de la posesión de inmuebles en alquiler es un tema de especial preocupación en el Perú. Casi todos los arrendadores que solicitan desalojo, deben probar el derecho a obtener la reposición de su bien inmueble.

Código Civil, artículo 1697 – causales de resolución

El contrato de arriendo puede dirimirse:

1. Si el inquilino no ha abonado la mensualidad del mes precedente y se termina otro mes y asimismo quince días más. Si el alquiler se acuerda por períodos superiores, es suficiente el final de un período y adicionalmente quince días. Si el arriendo se pacta por lapsos inferiores a un mes, es suficiente que terminen tres períodos.

2. En los casos presentidos en el inciso 1, si el alquilado precisó que existiese contra él veredicto con el fin de cancelar todo o parte del alquiler, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya cancelado el nuevo alquiler devengado.

3. Si el inquilino da al inmueble destino distinto de aquél para el que se le entregó expresa o tácitamente, o consiente determinada actuación contraria al orden público o a las buenas costumbres.

4. Por subarrendar o transferir el alquiler contrario al acuerdo expreso, o sin aprobación manuscrita del propietario.

5. Si el propietario o el inquilino incumplen cualquiera de sus responsabilidades. (Código Civil p. 374)

Actualmente para tomar posesión de un inmueble de un inquilino incumplido cuando ha vencido el plazo de alquiler o de la resolución de dicho contrato se puede dar un proceso sumamente difícil.

Código Civil, artículo 1700 – continuación del arrendamiento

Vencido el plazo del contrato, si el alquilado continúa en el uso del inmueble arrendado, no se sobrentiende que hay renovación tácita, sino la continuidad del arriendo, bajo sus mismas cláusulas, hasta que el propietario requiera su restitución, la cual puede solicitar en cualquier instante.

Es decir, los querellados no pueden ni deben ser considerados residentes precarios, conforme a lo establecido en el

artículo 1700º del código civil, al final del contrato de arriendo con plazo establecido es una continuación del contrato.

Código Civil, artículo 1703. Conclusión del arrendamiento de duración indeterminada

Se pone fin a un arriendo de tiempo indeterminado dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

Si el propietario cursa el aviso de la culminación del contrato al alquilador y éste se niega a desocupar, el propietario puede empezar el proceso de desalojo, con la finalidad de recuperar su inmueble.

Código Civil, artículo 1708. Enajenación del bien arrendado

Si se realizara una transferencia del inmueble alquilado se procederá de la siguiente forma:

1. En caso el arriendo se encontrase inscrito, el adquirente estará obligado a honrar el contrato, quedando sustituido desde el instante de su adquisición del integro de los derechos y obligaciones del propietario.

2. En caso el arriendo no sea inscrito, el adquirente puede darlo por finalizado.

Peculiarmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió esa responsabilidad.

3. Tratándose de bienes muebles, el adquirente no se encuentra obligado a honrar el contrato si percibió su posesión de buena fé. (Código Civil p. 378).

En mi opinión, es posible que meses antes de que se termine el plazo del contrato de arriendo, conociendo ya en el paso de los meses de arrendamiento la clase de persona que tiene el arrendatario y ante la dubitación de saber si el predio será devuelto de modo adecuado; lo más certero sería iniciar una demanda de desalojo con ejecución futura del dictamen, lo que por sí demanda un desembolso económico, termina siendo una inversión; pues pueden acontecer dos eventos: que el arrendatario devuelva el inmueble al final del plazo, por lo que las costas y costos del litigio correrán a cargo del demandante, transformándose en una inversión a cambio de la tranquilidad del propietario o arrendador, o puede suceder que el arrendatario no quiera salir dentro del plazo, ocurre que se activa el

dictamen para desalojarlo seis días después de acabado el plazo y a la vez se le ordena el pago de costas y costos del proceso, transformándose en una financiación no solo a cambio del sosiego del arrendador, sino que a la vez sería conveniente económicamente para éste; todo ello de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la normativa, que a la letra dice: “Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso”.

2.3 Bases teóricas

2.3.1 El contrato. De acuerdo a lo señalado en el artículo 1351 del Código Civil, el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Considerando que el contrato es un pacto de libertades que concibe o transfiere derechos y responsabilidades a las partes que lo firman. El contrato es un acto jurídico en el que participan dos o más personas y está dirigido a originar derechos y producir responsabilidades. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede emplearse sobre alguna materia no ilícita. Los contratos o pactos se optimizan por el mero asentimiento y las responsabilidades que se originan del contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Elementos del contrato:

Sujeto activo. Es el que tiene la facultad de exigir la prestación (acreedor)

Sujeto pasivo. Es el obligado a hacer una prestación (deudor)

Objeto. Es una actividad que ha de realizar el deudor

Finalidad. Regular la relación jurídica entre dos o más sujetos.

2.3.2 El contrato de arrendamiento. Según Gómez de Liaño González “un arrendamiento es un contrato entre un arrendador y un arrendatario. Una vez que las partes firman un contrato de arrendamiento, usualmente ellos estarán legalmente obligados a los términos del mismo, siempre que esos términos no vayan en contra de la ley sobre el arrendador y el arrendatario. Un contrato de arrendamiento verbal puede ser legalmente obligatorio pero es mejor

tener un contrato por escrito pues así las obligaciones y derechos de las partes quedarán claramente establecidos. El contrato de arrendamiento debe establecer quién es el responsable de pagar las cuentas de los servicios y deberá expresar las responsabilidades de cada parte sobre el cuidado del predio”.

2.3.3 Finalidad del proceso de desalojo. Según Máximo Castro, “el objetivo de este litigio, es lanzar al alquilado o inquilino de la propiedad para que ésta quede libre y a disposición del dueño o del que tiene el uso y disfrute de ella.

Por su parte, Álvarez Julia, Neuss y Wagner anotan que “el juicio de desalojo es un proceso especial que sustanciándose por el procedimiento establecido para el juicio sumario, tiene por objeto recuperar por quien no tiene derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión”.

A su vez, según Alsina, el objeto del juicio de desalojo consiste en “reintegrar en el uso de la cosa a quien reclama su libre disposición, excluyendo a los que ningún título pueden invocar para su ocupación” asimismo este autor señala que su objetivo es “dejar libre el uso de los bienes materia de litigio, substrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores”.

De acuerdo a lo expuesto se puede observar que los autores antes citados concuerdan en que el principal objetivo del desalojo es recuperar el bien, que se supone de propiedad del demandante, sustentado en un título cierto.

2.3.4 Proceso de desalojo. El proceso de desalojo es también conocido como proceso de desahucio. Según Enrique Falcón, el desalojo “importa la exclusión de cualquier ocupante de una propiedad cuya obligación de restituir sea exigible y no se limita a las locaciones, si bien en las mismas es donde mayor incidencia tiene”.

Máximo Castro opina que, “la acción de desalojo o de desahucio es el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a usar y gozar de ella, hasta que la desocupe y la deje a su disposición”.

Reimundín afirma que “el juicio de desalojo o juicio de desahucio es el procedimiento sumarísimo por el cual el actor persigue que el demandado desocupe el inmueble litigioso y lo deje a su disposición”. Asimismo este autor añade que el desalojo “se trata de un juicio declarativo, sumario y de trámite especial”.

Lino Palacio sobre el proceso de desalojo menciona que “es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión”

Siguiendo a Prieto-Castro y Ferrándiz, “con el nombre de desahucio se quiere significar el estado de desconfianza del arrendador respecto del arrendatario, que le hace desear poner fin al contrato de arrendamiento”

Según Gómez de Liaño González, refiere que el llamado juicio de desahucio es aquel que está dirigido “a obtener el desalojo de un inmueble, imponiendo incluso el lanzamiento de sus ocupantes, sirviendo para resolver, tanto cuestiones de arrendamiento, como situaciones de precario en las que se posee una finca sin título que lo justifique...”

En lo que concierne al desahucio, Moreno Mocholi ha hecho las siguientes acotaciones:

“La expresión genérica desahucio, que en sentido sustantivo carece de propia personalidad por resolverse a través de los diversos derechos que envuelve entre sí independientes; cuando del concepto derecho, pasamos al de acción, se convierte en algo que envuelve una esencia, un ser, precisamente porque la expresión en cuestión es de notorio sabor adjetivo y con miras a este aspecto y bajo tal preocupación nace y se desenvuelve. De aquí el por qué cuando definen el concepto desahucio suelen hacerlo fundiendo esta idea con la de acción. Incluso los tratadistas que trazan la definición en un sentido más gramatical que jurídico, no le dan el nombre de derecho, sino que lo califican de medio, acto o remedio”.

La acción de desahucio “tiene su base en el motivo en que se fundamenta (falta de pago, infracción de las condiciones estipuladas, expiración del término, etcétera.), pero cada una de estas causas obedecen a su vez al derecho de rescisión, resolución o posesión,

que como nota común, en cuanto a su efectividad procesal, envuelven la facultad de desahuciar”.

“Con relación al juicio, por ser la única que en el desahucio puede entablarse, y con referencia a los derechos en que se sustenta, por las exclusivas características que en éstos concurren, la acción de desahucio absorbe en cierto modo, domina y subordina al juicio y a los derechos en que se funda, determinándoles un ser, una especialidad que ella traza y gobierna, como alma del juicio y exclusiva del desahucio, de una parte, como definidora de los derechos en que se basa, de otra”.

De la acción de desahucio no puede ofrecer duda “su naturaleza posesoria, dada la finalidad de efectividad inmediata, sin aspiraciones de declaración de derecho –que, por otra parte, no pueden prejuzgarse en el juicio de desahucio y la restitución del contenido posesorio, último fin de la acción de nuestro estudio”.

“Si bien en los casos que nos ocupan (derechos rescisorio y resolutorio propiamente dicho) la acción de desahucio es puramente personal, tiene indudablemente intensos efectos reales, porque hay que tener en cuenta que la declaración de rescisión o resolución del vínculo que lleva implícito el fallo que accede a la pretensión del actor, determina automáticamente una situación sin título, extinguido ya por aquellos motivos cuya realidad y procedencia declara la sentencia, la cual, a su vez dispone el lanzamiento si el desalojo no tiene lugar en el plazo que se fija, por lo que aquella resolución virtualmente condena también a la restitución de la posesión para reintegración del mismo contenido posesorio al poseedor real del inmueble”

“Concluyendo: si bien la acción de desahucio cuando tiene por base los derechos rescisorios y resolutorios, es de naturaleza personal, apareciendo como especial modalidad, es de efectos marcadamente reales en cuanto a su alcance y eficacia”.

Dentro de nuestro ordenamiento legal, el proceso de desahucio es considerado como un proceso contencioso, el cual se gestiona en vía sumarísima, teniendo como base lo establecido en el inciso 4 del artículo 546º del Código Procesal Civil. Para ser más específicos, en el artículo 585, en el primer párrafo, del Código Procesal Civil se deja claro que la reposición de una propiedad se tramita con arreglo a lo establecido para el proceso sumarísimo, los requerimientos para la tramitación se encuentran en el sub capítulo 4º del Capítulo II del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil. (Minguez,

2011). Asimismo, se debe señalar que lo dispuesto en el mencionado subcapítulo es susceptible de ser aplicado también a la pretensión de reposición de bienes muebles e inmuebles que sean diferentes a las propiedades, en la medida que corresponda, todo esto acorde a lo establecido en el artículo 596º del citado cuerpo normativo. De todo esto se infiere que el proceso de desahucio es el proceso que tiene como fin lograr la reposición de un bien inmueble al que se tiene derecho.

2.3.5 Proceso sumarísimo. Para poder entender cómo se tramita el proceso de desalojo a continuación realizaremos una breve explicación:

Cuando se presenta la demanda, el magistrado la calificará pudiendo optar por determinar su inadmisibilidad o improcedencia, teniendo como base lo establecido en los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil, artículos que tratan sobre la inadmisibilidad e improcedencia de la querrela.

De ser el caso que el juez declare inadmisibile la querrela, éste le otorgará al demandante tres días para subsanar el motivo de inadmisibilidad, bajo apercibimiento de que se declare archivado el expediente. Esta última resolución no es susceptible de ser impugnada. (Artículo 551-segundo párrafo, del Código Procesal Civil).

Si se declara la improcedencia de la demanda, el juez ordenará la devolución de los anexos presentados (artículo 551 del Código Procesal Civil).

De ser el caso que el juez declare la admisibilidad de la demanda, este le otorgará el plazo de cinco días para que el demandante la conteste (artículo 554, primer párrafo del Código Procesal Civil).

Una vez que se conteste la demanda o transcurrido el plazo para que se pueda realizar la contestación, el juez va a fijar fecha para la Audiencia Única de saneamiento, pruebas y sentencia, la cual debe llevarse a cabo dentro de los diez días posteriores a la contestación de la demanda o de transcurrido el plazo para realizarlo (artículo 554, segundo párrafo del Código Procesal Civil). Se debe puntualizar que, en base a lo dispuesto en el artículo 557 del Código Procesal Civil, la audiencia mencionada se regula de manera supletoria por lo estipulado en dicho Código para la audiencia de pruebas (artículos. 202 al 211 del Código Procesal Civil).

Una vez iniciada la audiencia, y luego de haberse derivado las excepciones o defensas previas (las mismas que se formalizan cuando se contesta la demanda, permitiendo solo los medios probatorios de actuación inmediata, artículo 552 del Código Procesal Civil), el magistrado va a ordenar al querellante que las absuelva, después de esto se actuarán los medios probatorios que el juez crea pertinentes (artículo 555 del Código Procesal Civil).

Cuando se dé por finalizada la actuación de los medios probatorios considerados significativos a las excepciones o defensas previas que se hubiera deducido, si se encuentran fundadas, el magistrado va a declarar saneado el proceso (artículo 555, parte concerniente del primer párrafo del Código Procesal Civil).

El siguiente paso es que el magistrado, con la participación de las partes, va a fijar los puntos controversiales y de esta manera precisará los que serán materia de prueba (artículo 555 del Código Procesal Civil).

Siguiendo con el proceso, el juez denegará los medios probatorios que estime inadmisibles o improcedentes, para disponer la actuación de los referidos a los aspectos probatorios que se presenten, solucionándolas de forma inmediata.

Una vez actuados los medios probatorios concernientes a la cuestión de fondo del proceso, el magistrado otorgará la palabra a los juristas que así lo requieran.

Después de que los abogados de las partes hagan uso de la palabra, el juez expedirá sentencia. De manera excepcional, puede guardar su decisión por un plazo que no superará diez días computados desde el final de la audiencia.

El veredicto es apelable con efectos suspensivo, sujetándose a lo referido en lo dispuesto en el artículo 376 del Código Procesal Civil, conforme lo ordena el artículo 558 del Código Procesal Civil; esta sentencia podrá ser apelada dentro del tercer día de haber sido notificada, sucediendo lo mismo con la decisión mencionada en el último párrafo del artículo 551 del Código Procesal Civil, y con el fallo que dictamina fundada una excepción o defensa previa. Todos los otros fallos son solo apelables a lo largo de la audiencia, sin que tenga efecto suspensivo y con la calidad de postergadas, siendo de aplicación lo preceptuado en el artículo 556 del Código Procesal Civil.

2.3.6 Situación jurídica vigente antes de la nueva ley. El ser humano por naturaleza es un ser social, primero porque nace en un grupo familiar, el que a su vez, está integrado a un grupo social

más grande que es su comunidad, sea vecinal, distrital, provincial regional o nacional. En el proceso de su desarrollo convive con su núcleo familiar y luego gradualmente también se va integrando con los otros grupos familiares, de tal manera que una persona siempre vive en sociedad.

A efectos de satisfacer sus necesidades, se ve precisado a relacionarse con las otras personas a fin de obtener lo que necesita. Para ello establece lo que se denominan “relaciones jurídicas”, es decir, relaciones que son reconocidas por las normas jurídicas y además reguladas, en las que señalan las consecuencias para cada una de las partes. Esto se denomina “acto jurídico” y en otras legislaciones se denomina “negocio jurídico”.

Los actos jurídicos en los que interviene la persona humana, cuando tiene contenido patrimonial se denominan contratos y generan obligaciones para las partes. Estas obligaciones pueden ser unilaterales, bilaterales o multilaterales. Las obligaciones se clasifican en: de dar, hacer o no hacer se denomina “deudor”, mientras que, la contraparte se llama “acreedor”. Cuando el deudor no cumple con su obligación de dar, hacer o no hacer, asume el costo de lo que no ha dado, de lo que no ha hecho y de lo que dejó omitir. Por ello, se le declara deudor moroso respetando el procedimiento reglamentado por el artículo 1333 del Código Civil.

No obstante, nos cuestionamos lo siguiente: ¿qué es un deudor moroso? El deudor moroso no es más que el titular de la obligación de hacer, dar o de no hacer, a favor de su contraparte que es el acreedor que, no ha cumplido con realizar la obligación, la que en la doctrina se denomina pagar, por lo que, se le declarara deudor moroso. En ese sentido el deudor moroso sería el deudor que no cumplió con su obligación de pagar al acreedor lo que estaba obligado: dar, hacer o no hacer.

De allí que estas relaciones jurídicas son de diferente clase y contenido, pero si su objeto es de naturaleza económica se denominan relaciones de crédito y tiene como fuente el contrato. No obstante, existen otros contratos distintos a estos; así tenemos: el contrato de compraventa, de donación, de préstamo, de arrendamientos tipificados y regulados en el Libro VII titulado Fuentes de las obligaciones.

De esa manera, en cada uno de estos contratos existen dos partes: el acreedor y el deudor. En el caso de los contratos de compra venta, el acreedor es el vendedor y el comprador es el deudor obligado a pagar el precio pactado pero, al mismo tiempo, el vendedor es acreedor del comprado en cuanto se obliga a transmitir la cosa vendida.

Si el deudor incumple su obligación se le puede convertir en deudor moroso; con ello, tanto al vendedor por no entregar la cosa vendida al comprador, como al comprador por no pagar el precio pactado, se pueden convertir en deudores morosos.

Así que, por ejemplo, en el contrato de préstamo civil llamado mutuo, existe el deudor que es la persona que recibe una suma de dinero con obligación de devolver y el acreedor que es el que entrega el dinero. De esa manera, cualquier de estas partes pueden ser declaradas deudores morosos.

En el caso del contrato de arrendamiento, el acreedor es el arrendador que es la persona que cede un inmueble al deudor que es el inquilino, según las cláusulas del contrato que deviene en deudor de pagar la renta mensual, restituir el inmueble al término del plazo pactado, etcétera.

De esa manera, lo desarrollado anteriormente se encuentra enumerado y contemplado en el Código Civil, en el Libro VI (Las obligaciones) y en el Libro VII (Las fuentes de las obligaciones).

2.3.7 Requisitos formales que imponen la nueva norma (Ley N° 30201) y reglas para un trámite breve. Con la entrada en vigor de la Ley N° 30201, se incorporaron ciertos requisitos, que se aplican a aquellos contratos de arrendamiento de bien inmueble que conste por escrito y que tengan firmas legalizadas; asimismo, estos contratos deben comprender una cláusula de “allanamiento a futuro” del arrendador, con la finalidad de que se dé la reposición del inmueble por término de contrato o la disolución del mismo por incumplir con el pago, conforme lo dispone el artículo 1697 del Código Civil.

Asimismo, de otro lado se tiene que para los fines de un trámite breve, se han fijado las siguientes reglas:

- a) Después de presentada la demanda, el magistrado notifica al arrendatario con la misma, para que dentro del plazo de 6 días,

pueda acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler que se manifiesta adeuda.

- b)** Luego de los 6 días, con la contestación de la demanda, o con el vencimiento del plazo, el juez ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles, conforme a lo estipulado en el artículo 539 del Código Procesal Civil.
- c)** Cabe mencionar que el juez competente para estos casos es el juez del sitio en el cual se encuentra el bien arrendado.
- d)** Asimismo, la deuda reconocida judicialmente da lugar a la inscripción del demandado en el Registro de morosos.

Ahora, en relación a los requisitos formales, se observa que el legislador busca certeza con relación a la identidad de las partes y que la voluntad de estas esté expresada en el contrato de arrendamiento; respecto a la legalización de firmas, esto busca dotar al contrato de la calidad de documento de fecha cierta.

En relación a la cláusula de “allanamiento a futuro”, esta resulta ser novísima en nuestro ordenamiento jurídico.

2.3.8 Comentarios sobre el desalojo exprés.

Opinión a favor

Gagó Vicuña: Desalojos inmediatos con cláusula de allanamiento

“La actualidad nacional exige un mercado de inmuebles en alquiler, por lo que se recurre a la celebración del contrato de arrendamiento”.

Por Julio César Gagó Vicuña / abogado penalista

La actualidad nacional exige un mercado de inmuebles en arrendamiento, por lo que se recurre a la conmemoración del contrato de arriendo. Anteriormente el propietario que deseaba dar en alquiler su inmueble carecía de mecanismos para evaluar los precedentes y el historial del probable arrendatario. Asimismo se suscribían contratos sin ninguna formalidad, lo que nos ha conllevado a lo que todos sabemos, desalojos casi imposibles, juicios extensos y grandes perjuicios.

En este entorno se promulgo la Ley 30201, norma frente a los inquilinos morosos e incumplidos, que instaura el Registro de Deudores Judiciales Morosos y la figura jurídica del “allanamiento futuro”.

En el Registro de Deudores Judiciales Morosos, se adscribirán el quebrantamiento de las acreencias generadas en dictámenes firmes, que proclaman la situación de deudor judicial moroso en utilización de los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil.

Con relación al “allanamiento futuro” en el contrato de alquiler de bienes inmuebles, se trata de un pacto explícito entre las partes, por el cual el arrendatario admite con antelación el desalojo del inmueble, previo mandato judicial, por las causales de expiración del contrato y disolución del arriendo por falta de desembolso de las mensualidades acordadas. Para que surta efecto, debe agrupar ciertos requisitos determinados, como son el de estar incorporado por escrito a través de una estipulación en el contrato de arriendo de una propiedad y deberá contar con firmas legalizadas ante Notario Público.

Es significativo destacar que esta cláusula de allanamiento posibilitará la devolución del inmueble cuando haya finiquitado el contrato de arriendo o, cuando el contrato haya sido disuelto por ausencia de reembolso, siempre que el arrendatario adeude dos meses y medio de alquiler, conforme el artículo 1697 del Código Civil. Para ello el propietario deberá presentar la demanda ante el Juez de Paz Letrado, una vez recibida y admitida, el magistrado deberá notificar al inquilino, que solo podrá oponerse si consigue demostrar que el contrato de alquiler continua en vigor o que ha pagado el arriendo adeudado, para esto el inquilino solo cuenta con 6 días de plazo, vencido el plazo decretado sin que el inquilino logre probar su oposición, el magistrado decretará el lanzamiento en 15 días hábiles, en armonía con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Si bien es cierto que estos plazos no se cumplirán jamás, dada la enorme carga procesal de los juzgados, sí es verdad que el procedimiento será mucho más corto y ágil, y ante la demanda de desalojo, el arrendatario no tendría amparo alguno, solo que acredite que el contrato de alquiler se ha aplazado, o que ya había abonado la deuda aplazada antes de la disolución del contrato.

Opinión en contra

Francisco Avendaño, jurista competente en derecho inmobiliario, comentó a Gestión.pe que este mecanismo no garantiza un desalojo inminente - de 15 días - como señala la ley. ¿A qué se debe?

El inquilino deudor es aquel conforme al Código Civil – que deja de abonar la mensualidad por dos meses continuos, por lo que el arrendador tiene la facultad, después de 15 días, de disolver el contrato por causal de incumplimiento y empezar un proceso ante el Poder Judicial para desalojarlo.

Este proceso en el ejercicio se puede extender hasta seis años o más, a juzgar por el jurista experto en derecho inmobiliario

Esta coyuntura originó que la norma fuera modificada y, en el 2014, se decretó la Ley 30201, que incorpora la cláusula de allanamiento futuro.

Por medio de la mencionada cláusula, que debe estar expresamente insertada en el contrato de arriendo, el inquilino se compromete a desalojar inminentemente el inmueble (casa o departamento) si es que se acontecen dos causales: fin del contrato o disolución del arriendo por incumplimiento de reembolso de las mensualidades acordadas.

Bajo este "paraguas" que resguarda al arrendador, en teoría y vía judicial, se exigirá en 15 días hábiles el desahucio del inquilino moroso. Sin embargo, en la práctica estos 15 días - sugiere Avendaño - puede transformarse en meses e inclusive años con los recursos de apelaciones y casaciones que presenta el arrendatario ante la instancia judicial.

"La cláusula de allanamiento, en teoría, le asegura al propietario un procedimiento judicial cortito, pero en la práctica no es así. Tras el incumplimiento del contrato (ya sea por falta de pago o por vencimiento) el propietario tiene que presentar una demanda ante el juez de paz letrado competente".

Después de aceptada y admitida a trámite, el magistrado notificará al inquilino. Este solo podrá resistirse a la devolución de la propiedad si consigue demostrar que el contrato de arriendo sigue en vigor o si pagó los meses de arrendamiento que adeuda.

Por este motivo, recomienda el abogado, dispone de seis días de plazo desde que se le notifica la demanda, pero si no consigue demostrarlo – en concordancia con la ley - el magistrado decretará el desahucio en 15 días hábiles.

"Todo ello ocurre en teoría, pero en la realidad no se cumplen los (desalojos en) 15 días, debido a que hay oposición del inquilino, sigue la apelación y así el juez resuelve, sube a la siguiente instancia, en fin todo un procedimiento judicial que se resuelve en años. En la práctica dejó de ser útil como un mecanismo para desalojar a los inquilinos morosos ", sustentó el entendido en derecho inmobiliario.

Opinión personal

Es así que después de analizar estas opiniones controversiales se podría decir que el beneficio de la cláusula de allanamiento futuro en el desalojo, el asunto del desahucio, cuestión de la infracción, la trama de la ausencia de la renta, son causas que constantemente han provocado fanatismos en el análisis del derecho civil. Como hemos observado, durante la investigación de los precedentes, tanto en el Código Civil de 1852, posteriormente con el Código Civil de 1936 y actualmente el que tenemos vigente, es del año 1984, hemos podido considerar que este tema no ha sido ajeno. Pero si uno estudia la Ley 30201, que llevó a cabo la adhesión de esta cláusula, en sí no agrede el contrato de arriendo, sino el proceso.

El proceso de desalojo posee ciertas particularidades, antes llamado desahucio, por el Código de 1912 de procedimientos civiles, pero verdaderamente lo que se ha buscado hoy, marzo del dos mil dieciocho, es descubrir una vía rápida y decisiva que conceda transferir seguridad jurídica a la ciudadanía. Es sabido que de un tiempo a esta parte está de moda el boom inmobiliario, pero en ningún instante se ha puesto en duda que el tema del

arriendo ha sido transversal. La gente persistía arrendando este tipo de bienes inmuebles con un propósito de vivienda.

Por lo tanto lo que vamos a hacer es organizar la Ley 30201, Ley de Registro de Deudores Morosos, vamos a ver la figura procesal, analizaremos desde el punto de vista de la reestructuración patrimonial.

Dos aspectos fundamentales: el pacto de arriendo es un contrato típico que nunca ha dejado de ser un contrato. Un acuerdo por excelencia es el acto jurídico patrimonial, existen otros, eso deseo dejarlo bien en claro, pero el contrato es el más utilizado, el más popular, el que en la medida que ha ido transcurriendo el tiempo ha sido una herramienta de traspaso patrimonial. Pero, deseemos o no, habitamos en una sociedad donde lastimosamente la buena fe, la confianza y la seguridad legal muchas veces no están presentes y es ahí donde el ordenamiento legal tiene que encaminar ciertos cambios, actualizarse, adaptarse a ciertos requerimientos que establece ese clima de confianza, necesariamente, en medio de los individuos que apuestan por el orden y el crecimiento económico de nuestra patria. Y, precisamente, en el contrato de arriendo intervienen dos partes: el arrendador y el arrendatario. Ha originado siempre fanatismos con relación a situarse de una parte o de otra para lograr llevar a cabo un adecuado desarrollo del mismo.

La configuración de un contrato se va a sustentar en compromisos concretos específicos, denominados cláusulas. Recordemos que si bien es real la Ley 30201 va llevar consigo el aspecto procesal (seis días, quince días, notificación) te lo describen como una fábula de hadas que, como vamos a observar, lastimosamente desde que en el dos mil catorce se concedió esta ley, los efectos aguardados no se han cumplido.

Como bien expresa la acertada doctrina nacional, los frutos se están percibiendo de forma clara y evidente, con la originalidad que nos singulariza a los peruanos que lo nuevo debe ser lo destacado, o que realmente no se realizó un estudio previo de los pro y de los contra. Ustedes saben que cuando se proporciona una norma se debe realizar un estudio costo-beneficio. Desde

aquel momento el proceso de creación de una ley conlleva un desarrollo intelectual que debe elaborarse para hallar el efecto apropiado.

Por lo tanto, lo que voy a tomar a cabo es observar un poco los precedentes, el arriendo, su situación reciente en el Perú, el contrato de arriendo, cómo se encuentra reglamentado en el Código Civil; después vamos a ingresar a la mal nombrada Ley de Desalojo Exprés, que verdaderamente lo que reglamenta es el Registro de Deudores Morosos.

Durante ese periodo surge el registro de deudores alimentarios, ¿pero cuál es el habitual denominador de ese tipo de instituciones o figuras? Nada, porque los indicativos se han permanecido fijos e incluso, con la aflicción que me ocasiona mencionarlo, han incrementado. Si habitamos en una sociedad donde el ser cumplido es algo extraño: “Oye es increíble, qué cumplidor: me cancela puntual. Es diferente a los otros que he tenido, que tristemente y un poco más había que ir con un tanque a la puerta del inmueble que le rentaba para poder cobrarle porque constantemente se negaba”. Asimismo revisaremos la cláusula de allanamiento y vamos a finalizar con unas conclusiones pero sobretodo observaremos los principales índices y dificultades, que los voy a aclarar en tres conceptos básicos, los cuales tienen como desenlace la utilización de esta normativa como tal.

Vamos a revisar unos precedentes ¿A qué responde esta normativa? Responde a la investigación de una partida lícita, a la carencia de seguridad legal en el caso de retraso de parte de los inquilinos. Incluso surgió una norma del arriendo, por los años ochenta, después a esta Ley 30201 posteriormente un Decreto Legislativo, el 1177, que reglamentaba de forma apropiada lo que es el arriendo de bienes muebles e inmuebles.

En este tema particular, y esta es una primera peculiaridad que deseo compartir con ustedes, la ley 30201 reglamenta el arriendo de bienes inmuebles designados a casa-habitación. Sin embargo ese decreto legislativo posterior reglamenta los bienes muebles e inmuebles pero no se precisa si deben tener destinado el uso para vivienda, de modo preciso. Esa es

la gran desigualdad que hay que tener en consideración. Reduce su espacio de actuación de los bienes arrendados por ser de superior incidencia porcentual en los que se exhibe el quebrantamiento. Y lógicamente es un asunto, como vuelvo a mencionar, con el que comencé mi presentación.

Por otro lado, uno de los expositores que trajo consigo esta normativa, nos platica que lo que rebuscaba era una prevención ante artimañas, por parte de los inquilinos incumplidos y de mala fe. La previsión, lógicamente es una costumbre que no está infiltrada en nuestra población y lo que nos inspira es precisamente a tener las reservas del caso para no toparnos con ese arquetipo de situaciones: No percibió, No quiere desocupar la vivienda, vengo con policía, le envié carta. Y desgraciadamente el individuo permanece en tenencia del inmueble de mi pertenencia. Por lo tanto ese es otro punto sobresaliente a tener en cuenta. Cuando yo arriendo, desempeño la posesión del bien inmueble, yo no soy dueño del inmueble. Formas que ciertamente deben ser de entendimiento anticipado para profundizarnos al análisis del contrato de alquiler. ¿Qué es lo que plantea? Y vuelvo a reiterar un vocablo elemental como es la rapidez, pero la rapidez no es garantía.

En la abogacía los que están metidos en el entorno procesal con el criterio sustancial intuimos que la velocidad y la prontitud no son equivalente de seguridad legal, tampoco es equivalente de una aplicabilidad en la población que acarree consigo confianza y mucho menos en las instancia de valía donde tienen una enorme carga procesal que es uno de los motivos que trae abajo esta ley. Justamente, se brinda una normativa en un procedimiento muy diferente del entorno donde se iba a adaptar. Para ninguna persona es un misterio que la carga procesal es uno de los perjuicios constante de nuestra organización judicial. Por lo tanto, una ley que hace mención de seis días, de quince días, cogiendo como cimiento el gran número de expedientes en trámite que han llegado al cargo, que permanecen válidos, que se hallan ocultos.

Según *Walter Vásquez*, al respecto, se debe considerar que el atraso en dos meses y quince días por parte del inquilino es una causal supletoria de disolución del contrato de arriendo considerada en el artículo 1697 del Código Civil. A pesar de ello, las partes, en virtud de su independencia, podrían incorporar a través de una cláusula determinante

expresa un atraso de mucho menos tiempo (más aun en aquellos supuestos en que los períodos del arriendo están dados por días y no por meses). Ante tal atmosfera, no se estima la razón por la cual la posibilidad de modificar el retraso temporal que gatille la resolución no se encuentra comprendida dentro del ámbito de operatividad de la Ley. Esta última parece considerar –ciertamente, de manera errónea– que el único supuesto de resolución de un contrato de arrendamiento por retraso en el pago de las rentas del arrendatario es el retraso de dos meses y medio en el cumplimiento de dicha obligación. <https://www.enfoquederecho.com/2014/07/16/una-breve-reflexion-sobre-la-denominada-clausula-de-allanamiento-en-la-ley-que-crea-el-registro-de-deudores-judiciales-morosos/>

2.4. Definición de términos básicos

Arrendador

Propietario de un bien inmueble que a través de un contrato de arriendo o alquiler, promete arrendar la totalidad o una porción del inmueble a otra persona. (Valdez, 2013).

Arrendatario

Es la persona que adquiere el derecho de usar un bien o cosa a cambio del pago de una remuneración. (Valdez, 2013).

Bien inmueble

Es aquel bien que no se puede desplazar de un lugar a otro debido a sus características, de tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno (Valdez, 2013).

Cláusula de allanamiento futuro

Es un pacto explícito que puede añadirse a los contratos de arriendo de inmuebles. (Valdez, 2013).

Contrato

Un acuerdo de voluntades generador de obligaciones, es el pacto de dos o más partes para modificar, regular, crear o extinguir una relación jurídica – patrimonial. (Valdez, 2013).

Contrato de arrendamiento

Contrato a través del cual el propietario de un bien inmueble cede a un tercero el disfrute de su bien por un tiempo determinado y a cambio de una contraprestación. (Valdez, 2013).

Desalojo

Hecho mediante la cual se le quita a una persona la posesión material de una propiedad, por decreto de una autoridad judicial o gubernamental en acatamiento de un dictamen, que exprese la expulsión del alquilado o del tenedor del bien. (Valdez, 2013).

Desalojo exprés

Proceso de desalojo que busca acortar los plazos procesales para que el propietario de un bien inmueble pueda recuperar su bien de la posesión de un tercero. (Valdez, 2013).

Deudor moroso

El deudor moroso no es más que el titular de la obligación de hacer, dar o de no hacer, a favor de su contraparte que es el acreedor. (Valdez, 2013).

Lanzamiento. Derecho Procesal Civil

Acción de desalojar por la fuerza pública, a quien se niega a abandonar un inmueble en el término fijado por la ley o por sentencia judicial. (Valdez, 2013).

Merced conductiva

Precio pactado por un inmueble en el contrato de arrendamiento. (Valdez, 2013).

CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1. Análisis de Tablas y Gráficos

Objetivo general

Analizar el Proceso de Desalojo Exprés en el marco del análisis de sus normativas.

Pregunta 1: ¿Considera Ud. Positiva la expedición de la Ley N° 30201?

Objetivo específico 1

Analizar el contexto en el proceso de Desalojo Exprés en el marco de algunas deficiencias normativas.

Pregunta 2: ¿Considera usted correctos los plazos procesales impuestos por la ley N° 30201?

Pregunta 3: ¿Cree usted que el proceso de Desalojo Exprés protege el derecho de propiedad?

Objetivo específico 2

Analizar la eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el proceso de Desalojo Exprés.

Pregunta 4: ¿Considera usted que es necesario que se fije un plazo para que los demandados en un proceso de desalojo exprés puedan interponer medios impugnatorios?

Pregunta 5: ¿Cree usted que el proceso de desalojo exprés es más eficiente que el proceso de desalojo por vía sumarísima?

Objetivo específico 3

Analizar la necesidad de la legalización de las firmas en el contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro.

Pregunta 6: ¿Considera usted necesaria la legalización de firmas de un contrato de arrendamiento, aun cuando ya existe la cláusula de allanamiento a futuro?

Pregunta 7: ¿Considera usted correcta la implementación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento?

3.2. Discusión de resultados

ITEMS 1	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	INTERPRETACIÓN
<p>¿Considera Ud. Positiva la expedición de la Ley N° 30201?</p>	<p>Si, gracias a esta Ley se puede tener conocimiento de ciertos deudores morosos que muchas veces han actuado por costumbre sabedores que la nueva víctima no tenía ninguna referencia de su forma de actuar.</p>	<p>Sí es positiva, por cuanto es mucho más expeditivo para resolver una contienda entre propietarios e inquilinos morosos.</p>	<p>Si considero positiva la ley 30201, pero no comparto que, una vez llegado al poder judicial la demanda tenga que superar los plazos establecidos dentro de nuestro código procesal civil y a la misma vez siempre se tenga que esperar fuera de los plazos, o mejor dicho varios años para que por fin se resuelva el caso y peor aun cuando la resolución solo diga desalojo del inmueble más no el pago de los meses o años que se dejó de percibir durante la vigencia del juicio, así mismo los beneficios legales que se generó en el tiempo.</p>	<p>La considero positiva porque con esta ley podemos tener información de los inquilinos morosos y evitar alquilar a personas incumplidas.</p>

ITEMS 2	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	INTERPRETACIÓN
<p>¿Considera usted correctos los plazos procesales impuestos por la ley N° 30201?</p>	<p>Si, aunque en la práctica no se dan porque los jueces aplican su propia decisión y los plazos procesales nunca se cumplen (carga procesal). Esperemos que algún momento sea efectiva la presente ley.</p>	<p>Sí, aun cuando pienso debería ser cinco días, toda vez que, la realidad nos ha demostrado que los inquilinos casi siempre actúan con dolo cuando se trata de no pagar la merced conductiva.</p>	<p>Si considero correcto, creo q es un plazo razonable.</p>	<p>Considero que los plazos deberían ser más cortos y la ley 30201 más efectiva, para tranquilidad de los propietarios.</p>

ITEMS 3	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	INTERPRETACIÓN
<p>¿Cree usted que el proceso de Desalojo Exprés protege el derecho de propiedad?</p>	<p>En parte, Porque al tener el inquilino un documento de posesión hace que se alargue los procesos enfrentado al propietario del inmueble en la actualidad son muchos los ciudadanos perjudicados con la vulneración de su derecho a la propiedad reconocido por nuestra Constitución Política, donde en el Art. 16° precisa que todo individuo tiene derecho a la propiedad.”, el artículo 70° de la misma nos dice que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza”, sin embargo, en múltiples ocasiones este derecho a la propiedad queda relegado a un segundo plano cuando hay un derecho a la posesión, donde no se discute el derecho de propiedad, sino el título que te acredita como titular del derecho de poseer en este caso de los inquilinos.</p>	<p>Sí, porque bajo esta ley, con un contrato bien redactado se da las garantías del caso al propietario.</p>	<p>Si considero que protege la propiedad, porque desde el punto de vista jurídico la pretensión principal es la restitución del inmueble (lo que se pretende es el desalojo para recuperar el bien y volver alquilar a un tercero) y recién como segunda pretensión accesoria vendría hacer la obligación de dar suma de dinero; que son dos procesos separados o conjunto en una sola demanda.</p>	<p>No protege del todo el derecho de propiedad porque es muy condescendiente con los inquilinos morosos, al darle oportunidad de cancelar lo adeudado hasta en la misma audiencia.</p>

ITEMS 4	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	INTERPRETACIÓN
<p>¿Considera usted que es necesario que se fije un plazo para que los demandados en un proceso de desalojo exprés puedan interponer medios impugnatorios?</p>	<p>No, Porque se estaría actuando en forma contraria a la naturaleza de la Ley de desalojo exprés.</p>	<p>Sí, para garantizar el derecho a la defensa eficaz.</p>	<p>Ya no es necesario fijar un plazo, porque según nuestro código procesal civil señala que durante el proceso y la audiencia única el juez provee que se lleve a cabo una conciliación extrajudicial entre las partes y puedan llegar a un acuerdo, salvo que esta no prospere se tendría que continuar por el conducto regular y sea el mismo juez quien decida.</p>	<p>Considero que los plazos deben ser más efectivos y cortos para que los demandados prueben que tienen la voluntad de cumplir con lo estipulado en el contrato.</p>

ITEMS 5	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	INTERPRETACIÓN
<p>¿Cree usted que el proceso de desalojo exprés es más eficiente que el proceso de desahucio por vía sumarísima?</p>	<p>Si, de acuerdo a lo estipulado en la presente ley es un proceso contencioso de breve duración donde tiene lugar ciertos límites que se interpretan en la restricción de delimitación de los actos procesales</p>	<p>Sí, por supuesto. Como servidor de una Corte de Justicia, he podido observar que de vía sumarísima, no tiene nada porque cuando se demanda en sede judicial, se demora más de un (01), dado a que se va resolviendo conforme a la carga procesal.</p>	<p>No, porque ambos procesos son distintos en el primero se tramita el proceso de desalojo (sumarísima) y en el segundo mediante (proceso ejecutivo) para el cobro de las rentas dejadas de percibir, salvo que el demandante opte por hacer acumulación de pretensiones (desalojo y pago de rentas) se presentara en la misma demanda siempre y cuando recae en dicha causal del contrato firmado por ambos, de acuerdo al artículo 585 del C.P.C.</p> <p>No sería uno más eficiente que el otro porque si bien es cierto que lo dice la norma estos no se cumplen a nivel judicial por la misma sobre carga laboral que existe.</p>	<p>No es tan eficiente porque no es exprés como su propio nombre lo dice y tampoco refleja el verdadero espíritu de la norma, el cual era que el propietario recupere su propiedad de forma efectiva y rápida.</p>

ITEMS 6	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	INTERPRETACIÓN
<p>¿Considera usted necesaria la legalización de firmas de un contrato de arrendamiento, aun cuando ya existe la cláusula de allanamiento a futuro?</p>	<p>Si, los convenios particulares sin certificar, adolecen de fecha cierta, no demuestran acciones que sustenten irrefutablemente el fundamento del acto, en el momento en que el Notario legaliza las firmas de las partes constata que sean semejantes al comparar con las que se exhiben en su DNI, el contrato o convenio alcanza de forma instantánea una particularidad esencial en materia tributaria, toda vez que se le adjudica la categoría de "fecha cierta".</p>	<p>Sí, porque de consagrarse las cláusulas de allanamiento a futuro, para darle la fuerza de obligatoriedad de los contratantes, debería incluso registrarse en libro correspondiente de la SUNARP.</p>	<p>No creo que sea necesario, el tan solo hecho que el arrendatario y arrendador hayan firmado el contrato ya es un documento válido que se están comprometiendo a respetar y cumplir fielmente, ojo teniendo en cuenta que no todos los ciudadanos son concedores de la Ley 30210 y guiarse de la misma para hacer un contrato. Tratándose de personas jurídicas en la cual si conocen de la misma ley si sería obligatorio que este legalizado porque así lo manda la misma ley sobre las formalidades que debe cumplir.</p>	<p>Si, para darle más formalidad al contrato, seguridad al propietario y el desalojo se haga de inmediato</p>

ITEMS 7	ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3	INTERPRETACIÓN
<p>¿Considera usted correcta la implementación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento?</p>	<p>Si, la cláusula de allanamiento, en teoría, le garantiza al titular un proceso legal muy corto, aunque en la ejecución y lo real no es así; según la cláusula tras el quebrantamiento del convenio (por falta de pago o por vencimiento) el titular debe presentar una demanda ante el juez de paz letrado especialista.</p>	<p>Sí, para que quede contundentemente señalado en el contrato de arrendamiento, de tal forma, que todo quede claro para las partes, que de no cumplirse los términos propuestos, las partes se someten a las cláusulas de allanamiento a futuro.</p>	<p>Si porque desde el momento que ambas partes firman el contrato de arrendamiento conocen o saben que se puede presentar una demanda judicial a futuro si una de las partes incumple alguna de las clausulas, como es en este caso la falta de pago.</p>	<p>Si porque es un respaldo jurídico para el propietario que quiera recobrar su propiedad rapidamente</p>

3.3. Conclusiones

1. La nueva disposición que introdujo la Ley N° 30201 sólo le exige al arrendatario que cumpla con acreditar “la cancelación del alquiler adeudado”, acto que puede desarrollarse en el apersonamiento al proceso a través de la presentación del certificado de consignación judicial por el monto que sirva para cancelar la renta que estaba adeudando, de esta manera se da fin al proceso; se supone que el efecto debería ser la conclusión del proceso.
2. El hecho de que se cree el registro de deudores judiciales morosos es un acto necesario, ya que si alguien desea arrendar el inmueble de su propiedad, poseerá la posibilidad de poder conocer si su futuro inquilino es moroso.
3. Este nuevo proceso nos ofrece un medio procesal eficiente, que permite agilizar los procesos de desalojo y aliviar la situación de los arrendadores ante el abuso de los arrendatarios.
4. Esta ley no abarca los contratos de arriendos que se encontraban ya suscritos antes de su promulgación, es decir que esta ley sólo será efectiva para aquellos contratos que plasmen en su contenido la cláusula de allanamiento a futuro y que las firmas sean legalizadas ante notario público.

3.4. Recomendaciones

1. Se recomienda que se plasme el requisito de cláusula de “allanamiento a futuro”, debido a que las imputaciones del arrendador al momento en entablar la demanda no son identificadas completamente por el demandado. Más bien, mientras que, la normativa deja claro que el magistrado notificará al residente a fin de que este tenga la posibilidad de probar que el contrato se aplazó o que canceló lo adeudado antes de la disolución del arriendo. Si es que el demandado no cumple con acreditar los hechos, recién se ordenará el lanzamiento; sin embargo, si nos ponemos en el supuesto de que el propietario demuestra que las acusaciones son fraudulentas, entonces, se quedará en el inmueble. Entonces, como se puede observar el denominado “allanamiento” no es tal. Si la anticipación fuera anticipada realmente, la demanda de desalojo implicaría que el poseedor del bien inmueble no tenga resguardo alguno, ya que supuestamente se consintió todo lo alegado por el demandante por adelantado.
2. En el caso de desalojo por falta de pago con contratos de arriendo con firmas certificadas ante Notario Público o Magistrado de Paz que incluyan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendador, se debe implicar el artículo 554 del Código Procesal Civil, en el extremo que señala: “Artículo 554. Audiencia única. Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad...”, toda vez que al limitarse los medios probatorios solo a documentos conforme se ha descrito precedentemente, no justifica se señale fecha y hora para la diligencia de audiencia única.

Asimismo en esta pretensión no se debe aplicar el artículo 554 del Código Procesal Civil, en el extremo que señala: Artículo 554. Audiencia única. Al aceptar la demanda, el Magistrado otorgará al demandado cinco días para que la responda. Es decir no debe correr traslado la

demanda al querellado para que la absuelva en el plazo de cinco días hábiles, como se ha analizado que en los veinte expedientes sobre desahucio por falta de pago, que ocurre ello, recomendando que una vez admitida la demanda de desalojo por falta de pago con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Magistrado de Paz que incluyan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendador, requerir como en el proceso único de ejecución, al querellado para que en el plazo de seis días de notificado, demuestre la cancelación del alquiler adeudado, de no acreditarlo o finalizado el plazo para hacerlo, bajo obligación funcional emita auto final en el plazo de veinticuatro horas, ordenando el lanzamiento dentro del plazo de quince días, para ello hay la necesidad se modifique el cuarto párrafo del artículo 594 que señala: “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”. Debiendo quedar como sigue: finalizado el plazo determinado sin que se demuestre lo señalado en el párrafo precedente, el Magistrado bajo responsabilidad funcional emitirá auto final en el plazo de veinticuatro horas, ordenando el lanzamiento dentro del plazo de quince días hábiles”, para tal efecto no se deberá aplicar el primer párrafo del artículo 593 del Código Procesal Civil: “Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación”.

3.5. Fuentes de información

- Alsina, H. (1993). *Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial*. Buenos Aires: Ediar Soc. Anón. Editores, 1993.
- Benedetti, Julio César. *La posesión. Teoría y práctica de su amparo*. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1976.
- Brotans, Juan Latour. «El precario.» *Revista de Derecho Privado*, 1959: 1065-1080.
- Metodología de investigación científica, Carrasco D. S. (2007)
- Castro, M. (1931). *Curso de procedimientos civiles*. Buenos Aires: Biblioteca Jurídica Argentina.
- Castro, M. (1931). *Curso de procedimientos civiles*. Buenos Aires: Biblioteca Jurídica .
- Efraín E. E. (2009). p. 176).
- Falcón, E. M. (1978). *Derecho procesal civil, comercial y laboral*. Buenos Aires: Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales.
- Ferrandiz, L. P.-C. (1983). *Derecho procesal civil*. Madrid: Editorial Tecnos S.A.
- Gil, Antonio Hernandez. *La posesión*. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1980.
- González, F. G. (1922). *El proceso civil*. Gijón: Ed. Fórum.
- Hernandez, Fernandez y Batista. *Metodología de la investigación*. Ed. Mc Graw hill.
- Hernández et al 2003, p. 5.
- Hernández R. Hernande Sampieri y otros et. al., 2010.
- Luis Alvarez Julia, G. N. (1992). *Manual de derecho procesal*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.
- Minguez, A. H. (2011). *Procesos Civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Mocholi, M. M. (mayo de 1944). Derecho, acción y juicio de desahucio. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*(5), 509-536.

- More, H. E. (2014). Nuevas reglas para el desalojo con condena a futuro. *Actualidad Civil* , 491.
- Musto, Néstor Jorge. *Derecho Reales*. Argentina: Rubinzal y Culzoni S.C.C., 1981.
- Palacio, L. E. (1994). *Derecho procesal civil*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Parra, Ramiro Antonio. *Acciones posesorias*. Caracas: Universidad Central de Venezuela, 1956.
- Reimundin, R. (1957). *Derecho procesal civil*. Buenos Aires: Editorial Viracocha.
- Rendenti, Enrico. *Derecho procesal civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurpídicas Europa-América, 1957.
- Rocco, Ugo. *Tratado de derecho procesal civil*. Buenos Aires: Temis-Depalma, 1981.
- Sánchez, Antonio Segura. *Desahucio por precario*. Barcelona: Editorial Nereo, 1962.
- SINAPS; Rescatado el 18 de marzo de 2019, <https://www.sinnaps.com/blog-gestion-`royectos/justificacion-de-un-proyecto>
- Valdez, J. A. (2013). *Diccionario Civil*. Lima: Gaceta Jurídica .
- Enfoque del derecho; rescatado el 20 de julio de 2019, <https://www.enfoquederecho.com/2014/07/16/una-breve-reflexion-sobre-la-denominada-clausula-de-allanamiento-en-la-ley-que-crea-el-registro-de-deudores-judiciales-morosos/>
- . *Curso de procedimientos civiles*. Buenos Aires: Biblioteca Jurídica , 1931.
- . *Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Ebeledo Perrot, 1979.
- . *Diccionario Civil*. Lima: Gaceta Jurídica , 2013.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia

El proceso de desalojo exprés: análisis de sus normativas, Lima 2018

Problema	Objetivo	Supuesto	Categorías	Metodología
<p>Problema general ¿Cómo se da el proceso de desalojo exprés en el marco del análisis de sus normativas?</p> <p>Problemas específicos ¿En qué contexto jurídico se da el proceso del desalojo exprés en el marco de algunas deficiencias normativas?</p> <p>¿Es eficaz la cláusula de allanamiento a futuro en el proceso de desalojo exprés?</p> <p>¿Qué sucede si no se legalizan las firmas dentro del contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro?</p>	<p>Objetivo general Analizar el proceso de desalojo exprés en el marco del análisis de sus normativas.</p> <p>Objetivos específicos Analizar el contexto en el proceso del desalojo exprés en el marco de algunas deficiencias normativas.</p> <p>Analizar la eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el proceso de desalojo exprés.</p> <p>Analizar la necesidad de la legalización de las firmas en el contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro.</p>	<p>Es importante analizar el proceso de desalojo exprés en el marco del análisis de sus normativas.</p>	<p>Categoría El proceso de desalojo exprés</p> <p>Subcategorías -Contexto jurídico -Legalización de firmas -</p>	<p>Enfoque Es cualitativo</p> <p>Tipo Es básica se amplía el conocimiento teórico del problema planteado</p> <p>Diseño Teoría fundamentada</p> <p>Método Es inductiva fenomenológica</p> <p>Población</p> <p>Muestra Será intencional por conveniencia debido a las características del problema planteado</p>

ANEXO 2: INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

**ENTREVISTA SOBRE LA INVESTIGACIÓN “EL PROCESO DE DESALOJO
EXPRÉS: ANÁLISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018”**

Agradecemos su gentil participación en la presente investigación para obtener información. Es una entrevista con preguntas abiertas que pueden ser respondidas por escrito, salvo mejor parecer.

Guía de entrevista

Título: EL PROCESO DE DESALOJO EXPRÉS: ANÁLISIS DE
SUS NORMATIVAS, LIMA 2018.

(Expertos o Especialistas)

Entrevistado:

Cargo/ Profesión/ grado académico:.....

Institución:

Lugar: Fecha: Duración:

Objetivo general

Analizar el Proceso de Desalojo Exprés en el marco del análisis de sus normativas.

Pregunta 1: ¿Considera Ud. Positiva la expedición de la Ley Nº 30201?

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Analizar el contexto en el proceso de Desalojo Exprés en el marco de algunas deficiencias normativas.

Pregunta 2: ¿Considera usted correctos los plazos procesales impuestos por la ley N° 30201?

.....
.....

Pregunta 3: ¿Cree usted que el proceso de Desalojo Exprés protege el derecho de propiedad?

.....
.....

Objetivo específico 2

Analizar la eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el proceso de Desalojo Exprés.

Pregunta 4: ¿Considera usted que es necesario que se fije un plazo para que los demandados en un proceso de desalojo exprés puedan interponer medios impugnatorios?

.....
.....

Pregunta 5: ¿Cree usted que el proceso de desalojo exprés es más eficiente que el proceso de desalojo por vía sumarísima?

.....
.....

Objetivo específico 3

Analizar la necesidad de la legalización de las firmas en el contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro.

Pregunta 6: ¿Considera usted necesaria la legalización de firmas de un contrato de arrendamiento, aun cuando ya existe la cláusula de allanamiento a futuro?

.....
.....

Pregunta 7: ¿Considera usted correcta la implementación de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento?

.....
.....

Anexo: 04

ANTEPROYECTO DE LEY N° 01

"Año de la lucha contra la corrupción y la impunidad"

Sumilla: Anteproyecto de Ley que regula el procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario.

I. DATOS DEL AUTOR

El Bachiller en derecho Santos Manuel Benavides Alburqueque, en ejercicio de sus facultades ciudadanas, que le otorga el Artículo 31 de la Constitución Política del Perú y el Artículo 75 del Reglamento General del Congreso de la República, plantea el siguiente Anteproyecto de Ley que dispone acelerar el proceso de desalojo exprés.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A. CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 62 de la Constitución Política del Perú decreta que la voluntad de contratar avala que las partes pueden estipular válidamente conforme las normativas en vigor al periodo del contrato, no pudiendo ser enmendados las cláusulas contractuales por normas u otras leyes; asimismo, ordena que de provocarse pugnas derivadas del vínculo contractual, éstos se remedian en un procedimiento arbitral o judicial, conforme los dispositivos de garantía previstos en el contrato o considerados en la norma.

El artículo 138 de Constitución Política del Perú indica, entre otros, que la capacidad de administrar justicia deriva de la población y se aplica por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos de acuerdo con la carta magna del Perú y a las leyes.

Por medio de la Ley N° 30201 se instaura en el órgano de gobierno del Poder Judicial, el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en el que se registra, a petición del ejecutante, el quebrantamiento de las acreencias producidas en sentencias firmes, lo cual manifiestan la condición de deudor judicial moroso en atención de los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil.

La mencionada Ley reforma, entre otros, el artículo 594 del Código Procesal Civil, en el que recalca que los convenios de arriendo de viviendas, con firmas certificadas en presencia de notario público o magistrado de paz (en los sectores que no cuenten con notario público), que incluyan una cláusula de allanamiento a futuro del propietario con la finalidad de la reposición del inmueble debido al término del convenio o debido a la conclusión del contrato por incumplimiento del pago, el Magistrado de la zona en el que se ubica el inmueble materia del contrato trasmite la querrela al inquilino a fin de que, dentro del periodo de seis (06) días hábiles, demuestre la validez del convenio de arriendo o el pago del arriendo adeudado.

Al final del periodo fijado sin que se demuestre el presunto correspondiente, el Magistrado decretara el desahucio en quince (15) días hábiles, en concordancia con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

A través del Decreto Legislativo N° 1177 se instaura el Régimen de Promoción del arriendo para vivienda, en los contratos de arriendo de inmueble designado como casa habitación y en los convenios particulares de arriendo de propiedades designado como casa habitación, el propietario puede querrellar al inquilino o al que usufructúe la propiedad alquilada, la devolución de la misma por medio del Proceso Único de Ejecución de Desalojo. Entre las causales predichas para que proceda el desahucio se encuentra el final del contrato por conclusión del periodo pactado y el quebrantamiento del pago de la renta acordada dentro del periodo contractual.

Incluso en el momento que existe el escenario judicial mencionado en el que se reglamenta la realización del desahucio en uso de la cláusula del allanamiento futuro pronosticado en el Código Procesal Civil o en el

Proceso Único de Ejecución de Desalojo regulado en el Decreto Legislativo N° 1177, no se ha conseguido un resultado efectivo que posibilite a los dueños la reposición de las propiedades alquiladas en el corto o mediano plazo, ante el quebrantamiento de los acuerdos establecidos y aceptados por las partes o el final del contrato.

En el artículo "13 Mitos sobre la carga procesal - Anotaciones y datos para la política judicial pendiente en la materia", Wilson Hernández Breña muestra, entre otros, en el análisis estadístico realizado basado en los datos de la página web que el Poder Judicial muestra desde el año 2007, en el ámbito de una política de mayor claridad, que el número de expedientes incorporados anualmente es casi semejante; el número de expedientes suspensos es considerablemente alto y aumenta a una velocidad alarmante; la carga procesal está creciendo de modo apresurado en relación de lo que no se consigue resolver; y, que el rendimiento en la solución de procesos no se encuentra en su nivel más elevado.

De igual forma, el Informe "La Justicia en el Perú - Cinco grandes problemas. Documento preliminar 2014-2015" de la Editorial Gaceta Jurídica, selecciono información sobre cinco indicadores del Poder Judicial, los cuales están rectamente vinculados con la autonomía, eficacia y distinción de la justicia, siendo éstos: La carga y sobrecarga procesal, el retraso de los procesos, el nivel transitorio de los magistrados, la estimación y las penalidades a los magistrados.

El citado documento, refiere que si bien se han hecho descubrimientos significativos, la información hallada no es idónea para ser decisiva en las conclusiones, siendo un gran obstáculo la falta de información que se encuentra en el sistema de justicia.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Informe referido describe que cada año, aproximadamente 200,000 expedientes aumentan la carga procesal del Poder Judicial, además de la carga de expedientes heredada de años anteriores, contando a inicios del 2015 con una carga ascendente a 1 '865,381 expedientes sin resolver. En el citado año, la proyección efectuada determinó que cada 5 años se incorporaría un millón de expedientes, lo cual implicaría que a inicios del año 2019 se tendría más

de 2'600,000 expedientes pendientes de sentencia, motivo por la cual el referido Informe determina que la cantidad de juicios excede la capacidad de solución que tiene el Poder Judicial para la resolución de los expedientes, siendo la sobrecarga la principal conclusión para que los procesos judiciales demoren excesivamente. El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial ante este problema, ha establecido en reiteradas oportunidades la creación de nuevas salas con carácter provisional o transitorio, a efectos de reducir la carga de las salas titulares; sin embargo, los resultados no son positivos y por el contrario se han incrementado la cantidad de causas pendientes.

Señala además como otra de las dificultades de la conducción de justicia, el retraso de los procesos judiciales, el cual es justificado por las autoridades judiciales por el exceso de carga procesal. De acuerdo a los datos proporcionados por el Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial, los procesos de desahucio por ser ocupante precario deberían terminar en solo 5 meses, sin embargo se prolongan en promedio cuatro años y tres meses, con lo cual tienen una durabilidad cierta de cuarenta y nueve meses más del tiempo decretado en el Código Procesal Civil; asimismo, dicho tiempo se incrementa aproximadamente en 1 año y medio luego que la sentencia esté consentida o ejecutoriada, al considerar el tiempo que tarda en efectuar el dictamen, a través del lanzamiento del habitante precario o alcanzar la subasta del bien y el reembolso efectivo al demandante.

Frente a esta situación, se da a conocer el proyecto de Ley denominado Ley que reglamenta el proceso no contencioso de desahucio con actuación del notario, en el cual solo procede el desalojo al configurarse las causales establecidas en el artículo 6 del citado proyecto:

1. conclusión del plazo pactado en el contrato de arriendo de bien inmueble; o,
 2. falta de reembolso de la renta acordada en el convenio de arriendo.
- En los casos en los que la renta se pacte por períodos mayores, la resolución del contrato opera al término de un mes y quince días y, si se convino por períodos inferiores a un mes, al vencimiento de tres

períodos, acorde con lo establecido en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

El notario solamente considera la(s) prueba(s) de depósito o abono del (los) pago(s) ejecutado(s) por el inquilino por intermedio de una cuenta bancaria pactada por las partes incluso antes de la aceptación de la carta notarial mediante la cual se solicita la conclusión del contrato.

Frente a la infracción de las demás responsabilidades procedentes del contrato de arriendo, las partes pueden requerir a las autoridades competentes, ya sea en la jurisdicción arbitral o judicial, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, a fin de hacer valer el derecho que le asista.

Como marco general se tiene que el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en su artículo 2 establece que el notario es el profesional competente del derecho que se encuentra capacitado para certificar los actos, acuerdos y contratos que en presencia de él se celebren, para ello legaliza la decisión de los otorgantes, transcribiendo las actas a los que adjudica veracidad, preserva los originales y remite los traslados pertinentes, siendo también su responsabilidad, la constatación de actos y la diligencia de cuestiones no contenciosas previstas en las normas de la materia.

En este sentido, el proyecto de Ley establece integrar a la facultad de los notarios el proceso no contencioso de desalojo, con el deber de las partes implicadas insertar la cláusula de allanamiento en el convenio de arriendo en la cual se exprese de forma indudable su decisión para supeditar a la competencia del notario la comprobación de cualquiera de los motivos de desahucio dispuestas en el artículo seis de la planteada norma y el cumplimiento del desahucio por parte del Magistrado de Paz Letrado. La existencia de dicha cláusula le asigna naturaleza no contenciosa al proceso a través del cual se cumplirá la misma, pues implica una admisión expresa de las partes a los alcances de dicho procedimiento. El contenido de la citada cláusula será aprobado en el Reglamento de la presente propuesta dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la publicación de la Ley.

B. PROBLEMÁTICA ACTUAL

Desde la emisión del Código Procesal Civil se ha regulado la institución jurídica del desalojo, cuya finalidad consiste en la restitución de un predio a su propietario.

Sin embargo, en la práctica se ha podido constatar que los procesos de desalojo iniciados por particulares han sufrido problemas en la resolución de los casos planteados, debido a la carga laboral y a la falta de celeridad en el poder judicial.

III. PROPUESTA DE CREACIÓN DE UN NUEVO PROCESO

Contar con una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago. El contenido de la citada cláusula es aprobado en el Reglamento de la presente Ley debiendo contener de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en el artículo 6 de la presente Ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del Juez de Paz Letrado, entre otros, de corresponder.

IV. REQUISITOS PARA EL PROCESO

La solicitud de desahucio se presenta por escrito, indicando el nombre del titular o el de aquel que tenga derecho a la devolución de la propiedad, su dirección, documento de identidad y firma; también, el nombre del inquilino.

Con la solicitud de desahucio se deben adjuntar los siguientes documentos:

1. El original o copia certificada del contrato de arriendo, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 4 de la vigente norma.
2. El original o la copia certificada de la carta notarial tramitada al inquilino por medio de la cual se ordena la devolución de la propiedad por la finalización del tiempo acordado; o, por la disolución

del convenio de arriendo por ausencia de desembolso, conforme corresponde.

La solicitud de desahucio solamente consigue refugiarse en las causales fundadas en el artículo 6 de la vigente norma. Las partes pueden acudir a las autoridades competentes, con el propósito de reclamar la ejecución de las demás responsabilidades procedentes del convenio de arriendo.

Causales

Procede el desahucio al amparo de la actual norma al constituirse alguna de las causales subsiguientes:

1. finalización del tiempo del convenio de arriendo; o,
2. falta de desembolso de la renta pactada establecida en el convenio de arriendo; de no haber fijado plazo determinado, se emplea lo establecido en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

A consecuencia de comprobar el quebrantamiento, el notario solamente estima la realización del depósito o abono del (los) desembolso(s) efectuado(s) por intermedio de una cuenta bancaria establecida por las partes, conforme el inciso 3 del artículo 4 de la vigente norma, aun antes de recibir la carta notarial la cual hace referencia el inciso 2 del artículo 5 de la vigente norma.

Procedimiento

El notario que acepta la solicitud de desalojo, comprueba la ejecución de las cláusulas del contrato de arriendo y los requerimientos de la solicitud decretados en los artículos 4 y 5 de la vigente Ley, después de lo cual comunica al inquilino a fin de, dentro del lapso de tres días hábiles de aceptada la comunicación, demuestre no ser culpable en cualquiera de las causales indicadas en el artículo precedente.

El notario, con la contestación del inquilino presentada dentro del plazo indicado en el numeral previo o sin la misma, comprueba si se constituye cualquiera de las causales de desahucio predichas en el

artículo 6 de la vigente norma, en ese caso efectúa las posteriores acciones:

1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia del final del convenio o de la disolución del mismo por falta de desembolso, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.
2. expide la copia certificada del expediente al Magistrado de Paz Letrado de la circunscripción donde se sitúa la propiedad subarrendada, a efectos que proceda acorde a lo establecido.
3. De no configurar alguna de las causales de desalojo previstas en la vigente norma, concluye el trámite notificando al demandante.
4. Concluye el trámite si, de la documentación presentada por el inquilino, demuestra que existe oposición respecto a la validez del contrato de arriendo, el pago de la mensualidad adeudada u otro aspecto relacionado a la ejecución del contrato, suceso que debe informar al demandante, quien tiene expedito su derecho para demandar el desalojo en sede judicial.

En cualquier instante del procedimiento de la demanda de desalojo, las partes pueden determinar su finalización, el notario levanta el acta no contenciosa conveniente con la que finaliza el trámite.

En el plazo de tres (03) días hábiles de admitido el expediente cursado por el notario, el Juez de Paz Letrado del distrito en el que se sitúa el inmueble alquilado califica el mismo y de darse el caso, emite el dictamen judicial en el que dispone, contra el inquilino o contra quien se hallase en el inmueble, el desalojo; también, el transgredir en caso de negativa de cumplir la orden judicial o de encontrar cerrada la propiedad. El dictamen judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

De igual modo, el Magistrado de Paz Letrado expide oficio a la delegación conveniente de la Policía Nacional del Perú, con el fin de que en el plazo de dos (02) días hábiles computado a partir del día subsiguiente de la notificación, obligadamente y bajo obligación de brindar apoyo y resguardo a fin del cumplimiento del desahucio en la manera y lapso señalado en su dictamen judicial.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Aplicación supletoria del Código Civil y del Código Procesal Civil En todo lo no regulado en la presente norma se emplean complementariamente los mandatos del Código Civil y del Código Procesal Civil, conforme corresponda.

Segunda.- Convenios de arriendo que se celebren en el marco del Decreto Legislativo N° 1177 Los contratos de arriendo que se conmemoren en el marco del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que instaura el Régimen de Promoción del Arrendamiento para casa – habitación pueden acogerse a la presente norma, siempre que cumplan con sus disposiciones a través de la suscripción de un apéndice que acate con semejantes exigencias del convenio de arriendo.

Tercera.- Reglamento Mediante Decreto Supremo ratificado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, se aprueba el Reglamento de la actual Ley, dentro de los treinta (30) días hábiles computados a partir de su divulgación.

Comuníquese al señor Presidente Constitucional de la República para su publicación.

V. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA

La presente propuesta normativa establece y reglamenta el proceso no contencioso de desahucio con participación del notario sin discrepar con el marco legal vigente.

VI. ANÁLISIS DEL COSTO-BENEFICIO

El funcionamiento de la sugerencia normativa no ocasionará costos agregados al Tesoro Público; sin embargo, las partes si tendrán que asumir algunos costos que actualmente no están previstos en la legislación vigente, no sólo por tener que recurrir al notario con el fin de la verificación de alguna de las razones de

desahucio, sino también por el hecho de requerir de un contrato que deba estar contenido en un FUA o en un acta protocolar.

No obstante lo antes señalado, los beneficios de la participación del notario en el presente procedimiento, la ejecución del desahucio a cargo del Magistrado de Paz Letrado y el apoyo de la Policía Nacional del Perú con la finalidad del desalojo y descerraje, repercutirán de manera positiva en distintas esferas. Los beneficios que brindará la propuesta normativa están referidos a la probabilidad de contar con un proceso especial para la devolución pertinente de la propiedad arrendada, proporcionando resguardo y estímulo a sus dueños para incorporar una vez más sus propiedades en el mercado y cooperar con el decrecimiento de la insuficiencia habitacional, con la constante activación del mercado inmobiliario; la reducción de la carga procesal de los juzgados que dominan los procesos de desahucio y sus correspondientes costas y costos, en virtud a que si bien se ha ponderado que tome parte el Poder Judicial a través de los Magistrados de Paz Letrados, dicha participación corresponderá únicamente a la realización del desahucio; y, originará el crecimiento de la seguridad de los habitantes en la eficacia de las entidades que imparten justicia para el reposición pertinente de sus derechos.

Si bien los costos en los que incurriría el arrendador al acudir ante un notario para presentar la solicitud de desalojo del bien inmueble arrendado parecerían ser mayores a los generados por un proceso judicial, esta percepción se desvirtúa si se cuantifica el perjuicio económico que genera la excesiva demora del órgano jurisdiccional para resolver un proceso de desahucio, incluso a través de un proceso sumarísimo, debido a la elevada carga procesal y al uso de los recursos que muchas veces los arrendatarios interponen con la única finalidad de dilatar el proceso y ganar tiempo.

En el caso del arrendatario, los gastos en los que éste incurriría no son mayores a los que en la actualidad asume, de acuerdo al marco legal vigente, siendo incluso menores pues al ser demandado

tendrá que pagar los honorarios de un abogado, así como las costas y costos del proceso, en el supuesto de ser vencido.

VII. FORMULA LEGAL:

El proyecto de Ley consta de siete (07) artículos y tres (03) disposiciones complementarias finales.

Al respecto, el artículo 4 señala como cláusulas del contrato de arriendo para requerir el desahucio de una propiedad en el marco del referido proyecto de Ley, las siguientes:

1. Estar incluido en un Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) instaurado por el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que implanta el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Este documento otorga mayor seguridad al tráfico jurídico al presentar un contenido mínimo obligatorio aprobado por el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.

De igual modo, al estar contenido el contrato de arrendamiento en un acta protocolar emitida por un notario, se otorga mayor seguridad jurídica a las partes al incorporar la participación de este profesional del derecho desde la celebración del contrato de arrendamiento, con lo cual el arrendador puede presentar la solicitud de desalojo ante el mismo notario que participó en la suscripción del FUA o en la elaboración del acta protocolar o, presentarla ante cualquier notario de la provincia en la que se ubique la propiedad.

El contrato de arriendo contenido en un acta protocolar, a diferencia del contrato de arrendamiento contenido en un FUA que solo está destinado para vivienda, permite que el procedimiento sea aplicable a los contratos de arrendamiento destinados a distintos fines, entre ellos vivienda, comercio, industria.

Cabe indicar que no se considera al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas toda vez que en éste el notario solo constata la identidad de los intervinientes y no su contenido, mientras que en el caso del FUA el Estado ha aprobado un contenido mínimo y, en el

acta protocolar, el notario interviene desde su celebración; en ambos casos se constata la identidad de las partes, la existencia del bien y el derecho del arrendador para disponer del mismo.

En este sentido, el contrato de arrendamiento al encontrarse en el FUA o en un acta protocolar libera al notario de la actuación de los medios probatorios respecto de la identidad de las partes y de su contenido, más aún si su función es solo constatar hechos, de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1049.

2. Considerar expresamente una cláusula de allanamiento a futuro del propietario con el fin que el notario verifique si se configura alguna causal de desalojo y lo tramite como un asunto no contencioso.

Dado que se trata de una cláusula que debe estar contenida en el contrato de arriendo, no existe mejor manera de expresar la voluntad de las partes para someterse a la competencia del notario en la verificación de alguna de las causales de desahucio prevista en el artículo 6 del proyecto de norma y su posterior aplicación a cargo del Magistrado de Paz Letrado.

Al igual que en el caso anterior, se releva al notario de actuar medio probatorio alguno pues las partes se han sometido de manera expresa a su competencia para la constatación de alguna causal regulada en la propuesta normativa. En el Reglamento se establecerá la redacción correspondiente de la citada cláusula.

3. Identificar la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero permitida por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS, con la finalidad de que el inquilino abone la renta acordada en el convenio de arriendo.

Al respecto, al acordar las partes que el pago de la renta establecida se realice a través de una cuenta bancaria, los abonos realizados en ésta permitirán que el arrendatario acredite el pago y el notario constate si se ha configurado la causal de incumplimiento de pago de manera objetiva, sin margen a la discrecionalidad.

En caso sea modificada la cuenta, el propietario debe informar al arrendatario dicha situación mediante comunicación escrita,

considerándose válidos los pagos realizados en la cuenta primigenia hasta que no se efectúe dicha comunicación.

El artículo 5 dispone que la solicitud de desahucio la asiste por escrito el dueño o quien tenga derecho a la reposición la propiedad, señalando su documento de identidad, domicilio y firma; también, el nombre del inquilino. Conoce de la citada solicitud, el notario de la provincia en la que se sitúa la propiedad arrendada.

Los requisitos de la solicitud de desahucio son:

1. El original o copia certificada del convenio de arriendo, el cual debe respetar las cláusulas descritas anteriormente e instauradas en el artículo 4 del proyecto de Ley. Este documento permitirá establecer la existencia del mencionado contrato, el plazo de vencimiento del mismo y el monto del alquiler pactado; así como, el sometimiento expreso de las partes a la competencia del notario para cerciorarse de la configuración de alguna de las causales para el procedimiento no contencioso de desalojo.

Considerando que el notario tiene entre otras funciones la de comprobar hechos, de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, la exigencia de presentar el contrato de arrendamiento se debe a que no hay otro requisito que le permita al notario constatar de manera fehaciente la existencia de la relación contractual, el plazo de duración, el monto y la forma de pago de la renta convenida y la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro del propietario con el fin de la reposición de la propiedad por término del plazo de convenio o conclusión del arriendo por falta de desembolso.

En este extremo, se debe indicar que en el caso de un contrato de arriendo con firmas legalizadas, la función del notario es dar fe de la identidad de las personas que lo suscriben, más no de su contenido, razón por la cual se propone que el contrato de arriendo se encuentre contenido en documentos que otorguen mayor seguridad al notario que constatará la configuración de las causales de desalojo.

2. El original o copia certificada de la carta notarial tramitada al inquilino por medio de la cual se ordena la devolución de la propiedad al final del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, con lo cual el arrendador tiene derecho a exigir su devolución, acorde al artículo 1700 del Código Civil.

Cabe mencionar que el referido artículo decreta que acabado el periodo del convenio, si el inquilino continúa en el disfrute de la propiedad alquilada, no se interpreta que haya una renovación implícita, sino la continuidad del arriendo, bajo sus mismas cláusulas, hasta que el propietario requiera su retorno, la cual puede solicitar en cualquier instante. Asimismo, el requisito de la carta notarial cursada al arrendatario por falta de pago se exige a efectos de acreditar la disolución del contrato de arriendo y por ende el compromiso de restituir el bien inmueble.

Este requisito obedece además a que es el documento con el que el notario puede constatar que el arrendador puso fin al contrato de arrendamiento y ha requerido la reposición de la propiedad, ya sea por el final del plazo o por el incumplimiento del pago del arriendo. Además, le otorga seguridad al notario respecto a que la citada carta haya sido válidamente notificada al arrendatario. /O Si bien una comunicación o carta simple podría cumplir con los mismos efectos, ésta no le otorgaría al notario la certeza de haber sido válidamente notificada.

El artículo 7 del proyecto de Ley regula el procedimiento, estableciendo que presentada la solicitud, el notario comprueba la ejecución de las cláusulas del convenio de arriendo y los requerimientos de la solicitud, luego de lo cual procede al traslado de la solicitud al arrendatario con la finalidad de que acredite en el plazo de tres (03) días hábiles que el contrato de arrendamiento está vigente o que ha cumplido con el reembolso de la renta acordada y que por tanto no está incurso en alguna causal de desalojo prevista en el proyecto de Ley.

El notario, con la contestación del inquilino presentada dentro del plazo indicado en el párrafo precedente o sin dicha respuesta,

comprueba si se configura la causal de desalojo por término del plazo acordado en el contrato de arriendo o, el quebrantamiento del reembolso de la renta acordada en el convenio de arriendo, según corresponda. En cualquiera de estos supuestos, el notario extiende un acta que es protocolizada en su Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos en la que determina la causal configurada y remite la copia legalizada de todo lo actuado al Juzgado de Paz Letrado del distrito en el cual se sitúa la propiedad alquilada.

El Juez de Paz Letrado correspondiente clasifica el mismo y de ser el caso, emite el dictamen dentro del plazo máximo de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, en el cual ordena el desalojo y descerraje en caso de rebeldía a la ejecución del dictamen judicial o de hallarse cerrada la propiedad, para lo cual envía oficio a la delegación de la Policía Nacional del Perú correspondiente, a efectos en un plazo de dos (02) días hábiles computados desde el día posterior de la notificación, preste protección y resguardo para el cumplimiento del desahucio en el modo y plazo señalados en su dictamen judicial, obligatoriamente y bajo responsabilidad.

El notario concluye la diligencia anunciando de este acto al demandante, en los siguientes supuestos:

- Cuando no se configure cualquiera de los motivos de desalojo presentadas en la propuesta normativa.
- Cuando de la documentación presentada por el inquilino, comprueba que existe oposición respecto al vigor del contrato de arriendo, el pago del alquiler adeudado u otro aspecto relacionado al cumplimiento del referido contrato, en cuyo caso el arrendador tiene libre su derecho para demandar el desahucio en sede judicial o arbitral, según corresponda.

Conforme a lo expuesto, la participación del notario está referida a verificar si ha finalizado el plazo del convenio de arriendo, a través de la revisión respectiva de dicho contrato; o, que verifique si efectivamente existe un incumplimiento en el reembolso de la renta acordada, mediante la revisión del estado de la cuenta de abono

abierta por el arrendador exclusivamente para que el inquilino pague la renta. En cuanto al desalojo y el descerraje, es el Magistrado de Paz Letrado el capacitado para disponerlos en una resolución en la que dispone también el apoyo de la Policía Nacional del Perú.

La Primera Disposición Complementaria Final contempla la posibilidad de aplicar supletoriamente las disposiciones del Código Civil y del Código Procesal Civil, según corresponda.

La Segunda Disposición Complementaria Final establece la posibilidad que los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado con anterioridad y que estén contenidos en un FUA puedan acogerse a los alcances del presente proyecto de Ley siempre que contengan expresamente la cláusula de allanamiento y que cumplan las demás disposiciones, para tal efecto deberán suscribir una adenda que cumplan con la misma formalidad del contrato de arrendamiento, es decir que esté contenida en un FUA.

La propuesta normativa no contempla la posibilidad que las partes que hayan suscrito contratos de arrendamiento contenidos en documentos distintos al FUA, se acojan a las disposiciones del proyecto de Ley, aun cuando celebren una adenda que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 4, debido a que el notario no ha participado desde el acuerdo de voluntades y por tanto no ha constatado la identidad de las partes ni su contenido.

La Tercera Disposición Complementaria Final dispone que mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos se aprobará el Reglamento, en el plazo de treinta (30) días hábiles calculados a partir de su publicación.

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**
INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIONES CUALITATIVA
I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres del informante: Herrera Calero, Jessica Pilar
 1.2 Institución donde labora: UAP
 1.3 Nombre del instrumento motivo de Evaluación: Entrevista
 1.4 Autor del instrumento: Santos Manuel Benavides Alburquerque
 1.5 Título de la Investigación: "EL PROCESO DE DESALOJO EXPRESIVO, ANALISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018"

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE					BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																				X	
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																				X	
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.																				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems.																				X	
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad																				X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X	
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X	
8. COHERENCIA	Entre Hipótesis dimensiones e indicadores.																				X	
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				X	
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia																				X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: ES APLICABLE

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 85%

LUGAR Y FECHA: 29 Noviembre de 2019,


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI 08874169 Teléfono: 999902463