



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

Jair Jesús Vásquez Gavancho

ASESOR:

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA - PERÚ

2017

Página del jurado

Dr. Rodriguez Figueroa, José Jorge
Presidente.

Mg. Israel Ballena, Cesar Augusto
Secretario.

Dr. Morales Cauti Giusseppi Paul
Vocal.

Dedicatoria

A dios por brindarme las fuerzas para
seguir cada día

A mis padres Arminda y Ramón por
su apoyo incondicional.

Agradecimiento

A mi asesor por su gran apoyo y guía
A todas las personas que colaboraron
en la elaboración de la presente tesis

Declaración de autenticidad

Yo, Jair Jesús Vásquez Gavancho, con DNI N° 72044557, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto-plagiada, es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos, presentados en los resultados son reales no han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificar fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la universidad César Vallejo.

Lima, diciembre de 2017

Jair Jesús Vásquez Gavancho
DNI N° 72044557

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **LA REGULACIÓN DEL PROCESO DE DESALOJO FRENTE AL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO** que se pone a vuestra consideración, tiene como propósito analizar la diversa regulación jurídica que existe en los procesos de desalojo que versan ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento, que ha sido suscrito por el arrendador y el arrendatario, además realiza una comparación entre todas las normas vigentes que regulan el desalojo por incumplimiento de contrato de arrendamiento, como también identifica si existe coherencia en la vigencia de esas normas, y finalmente determina si la regulación de las mismas son eficientes y ayudan a proteger el derecho del arrendador a la restitución del bien en un plazo razonable y no en muchos años de litigio.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la Universidad César Vallejo, se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan los antecedentes y la formulación del problema, estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos, la fundamentación científica, teórica y la justificación. En la segunda parte se abordara el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión del problema planteado con el uso de las guías de entrevista, jurisprudencial y normativo, seguido de los resultados la que permitirá arribar a las conclusiones y recomendaciones, cada uno con su respaldo bibliográfico y anexos.

El autor

Índice

Página

Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Índice de tablas y figuras	viii
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
I. INTRODUCCIÓN	1
Aproximación Temática	2
Trabajos previos	7
Teorías relacionadas al tema	9
Formulación del problema	25
Justificación del estudio	26
Objetivo	27
Supuesto jurídico	27
II. MÉTODO	
2.1 Tipo de investigación	31
2.2 Diseño de investigación	31
2.3 Caracterización de sujetos	32
2.4 Población y muestra	33
2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos y validez	34
2.6 Métodos de análisis de datos	37
2.7 Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización	38
2.8 Aspectos éticos	39
III. RESULTADOS	
3.1. Descripción de resultados de la técnica: Análisis de entrevista	41
3.2. Descripción de resultados de la técnica: Análisis Jurisprudencial	50

3.3. Descripción de resultados de la técnica: Análisis Normativo	52
IV. DISCUSIÓN	55
V. CONCLUSIÓN	65
VI. RECOMENDACIONES	68
VII. REFERENCIAS	72
ANEXOS	
Anexo 1. Matriz de consistencia	80
Anexo2. Guía de entrevista	85
Anexo3. Guía de análisis jurisprudencial	89
Anexo4. Guía de normativo	90
Anexo5. Validación del Instrumento de la Guía de Entrevista	91
Anexo5-A. Validación del Instrumento de la Guía Jurisprudencial y normativa	94
Anexo 6. Entrevista a Juan Carlos Valera Málaga	98
Anexo 6-A. Entrevista a Julio Limo Sánchez	103
Anexo 6-B Entrevista a Juana María Torreblanca Nuñez	107
Anexo 6-C Entrevista a Luis Alberto Gavancho Chávez	110
Anexo 6-D Entrevista a Jesús Manuel Soller Rodríguez	114
Anexo 6-E Entrevista a Fabiola Sotomayor Torres	118
Anexo 6-F. Entrevista a Carla Janet Chipana Carhuas	122
Anexo 7. Análisis Jurisprudencial del Pleno Jurisdiccional 2017	126
Anexo 7-A. Análisis Jurisprudencial del IV Pleno Casatorio Civil	128
Anexo 8. Análisis Normativo: Ley N° 30201	130
Anexo 8-A. Análisis Normativo: D.L N° 1177	132
Anexo 8-B. Análisis Normativo: DS N° 017-2015-Vivienda	136
Anexo 8-C. Análisis Normativo: Directiva N° 0001-2016	138
Anexo 8-D. Análisis Normativo: D.L N° 1196	140
APENDICE	
1. Fotografía con entrevistado	143

Índice de Tablas y Figuras

Tablas

Tabla 1. Antecedentes de tesis sobre desalojo	8
Tabla 2. Procesos de desalojo	23
Tabla 3. Caracterización de sujetos	33
Tabla 4. Validación de instrumento de la Guía de entrevista	37
Tabla 5. Unidades temáticas, categorización, sub categorías	39
Tabla 6. Recomendaciones en función a los objetivos	71

Figuras

Figura 1. Fases de arrendamiento de bien inmueble	6
---	---

RESUMEN

La finalidad del presente trabajo es determinar si existe coherencia en las diversas normas vigentes que regulan el proceso de desalojo cuando se presenta la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento, puesto que es una problemática actual a nivel nacional y que no se han tomado las medidas necesarias hasta el momento para brindar seguridad jurídica a los arrendadores de recuperar su bien inmueble en poco tiempo en caso de arrendarlo. Para cumplir con el objetivo planteado se utilizó en esta investigación cualitativa, las técnicas de recolección de datos; como entrevistas, análisis jurisprudencial y normativo, teniendo en cuenta que se ha realizado un método sistemático y exegético interpretando las diversas normas vigentes que regulan el proceso de desalojo con la finalidad de comprobar si son eficaces al momento de hacer respetar los derechos del arrendador cuando se origina el incumplimiento del contrato de arrendamiento. Como conclusión se determinó que no hay una coherencia establecida entre las normas que regulan el proceso de desalojo, en caso se configure el incumplimiento del pago del arriendo por parte del arrendatario, porque la vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, simplemente se le ha dado a elegir entre tres procedimientos que no satisfacen su pretensión principal.

Palabras claves: desalojo, contrato, arrendamiento, posesión.

ABSTRACT

The purpose of this paper is to determine if there is consistency in the various rules in force that regulate the eviction process when the cause of breach of lease is presented, since it is a current problem at the national level and that no measures have been taken necessary so far to provide legal security to landlords to recover their real estate in a short time in case of leasing. In order to comply with the proposed objective, data collection techniques were used in this qualitative research; such as interviews, jurisprudential and normative analysis, taking into account that a systematic and exegetical method has been carried out, interpreting the different norms in force that regulate the eviction process in order to verify if they are effective when enforcing the rights of the landlord causes the breach of the lease contract. As a conclusion, it was determined that there is no consistency established between the rules that regulate the eviction process, in case the default of the lease payment is configured by the lessee, because the regulatory means adopted have not provided a solution to the lessor, such as He has not returned the security of the recovery of his property in a short time, he has simply been given the choice between three procedures that do not satisfy his main claim.

Keywords: Eviction, Contract, Lease, Possession.

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación temática

La aproximación temática tiene como función describir la problemática a investigar y las razones por las cuales se ha elegido el tema en particular para su respectiva investigación y análisis, en ese sentido procedemos a señalar lo siguiente:

El presente trabajo resalta la necesidad de comprobar si existe o no coherencia entre las diversas normas vigentes que regulan los procesos de desalojo que son iniciados ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, a fin de verificar si estos procesos cumplen con brindarle la protección jurídica idónea a los arrendadores que ofrecen la posesión de su predio a un tercero a través de la figura del contrato de alquiler, por lo que se debe tomar muy en cuenta que en la actualidad existen tres normas vigentes que regulan los procesos de desalojo en nuestro ordenamiento jurídico peruano, que nacen a partir del incumplimiento de pago por el alquiler del bien inmueble por parte del arrendatario.

La problemática surge debido a que en el Perú, se empezó a vivir una incertidumbre por parte de los arrendadores que deseaban alquilar su bien inmueble, esto producto del miedo que existía al momento de arrendar el bien y de perder la posesión del predio por un tiempo indeterminado, tomando en cuenta que el proceso judicial peruano no es una solución efectiva, debido a la demora que toma la vía judicial para obtener una sentencia que ordene la restitución del bien, motivo por el cual el estado se ha visto en la necesidad de emitir normas que ayuden a proteger el derecho del arrendador, sin embargo su efectividad es discutible.

La norma que regula el proceso de desalojo de forma causal, es la que se encuentra estipulada en el Código Procesal Civil Peruano, en su artículo 546, que señala que todo proceso de desalojo debe llevarse a cabo en la vía procedimental sumarísimo, siendo esta la más breve de las demás vías

procedimentales, en cuanto a plazos y actuaciones procesales se refiere, a diferencia del proceso abreviado y del proceso de conocimiento en los que los plazos procesales son más extensos y permiten reconvencción.

Una aproximación temática nos refiere a nuestro Código Civil Peruano en su artículo N° 585, que respecto al subcapítulo 4 correspondiente al desalojo se señala que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Al respecto es importante decir que el proceso de desalojo fue consolidado en la vía procedimental sumarísimo para poder asegurar una sentencia judicial firme y ejecutable en un corto plazo, a fin de que se le restituya el derecho de posesión al arrendador perjudicado en un corto tiempo, evitando de esa manera la posesión ilegítima de un tercero que no cuenta con título alguno para ejercerla.

Sin embargo, podemos señalar que los legisladores advirtieron que en nuestra realidad nacional existía un desamparo jurídico con el arrendador que ofrecía de buena fe su bien inmueble a través del contrato de alquiler, debido a que al momento de solicitar la tutela jurisdiccional respectiva por el incumplimiento de contrato de arrendamiento, se percataban que los procesos de desalojo llevados a cabo en los diferentes órganos jurisdiccionales a nivel nacional demoraban muchos años de litigio para conseguir una sentencia firme que permita restituir el bien al poseedor que tiene mejor derecho, lo que denotaba que no era una vía idónea para hacer valer el derecho de los arrendadores, es más los procesos judiciales de desalojo se dilatan tanto que el arrendatario que no ha cumplido con el pago de alquiler hace uso y disfrute del bien por un tiempo indeterminado, es decir por varios años hasta que se pueda conseguir la restitución del mismo.

En ese sentido, hemos podido denotar que el proceso de desalojo que normalmente duraría aproximadamente cinco meses en la vía procedimental sumarísimo, en realidad puede durar muchos años, debido a la carga procesal

con la que cuentan los diferentes juzgados en el territorio peruano, dilatando de esta manera la devolución del bien a su propietario original.

En ese sentido, los legisladores intentaron buscar una figura jurídica que sea más eficiente al momento de proteger el derecho del arrendador, con la finalidad de poder recuperar su bien inmueble a la brevedad posible, si es que el poseedor no cumplía con las obligaciones que le correspondían de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado entre ambos, sin tener que recurrir a un engorroso proceso judicial.

Debido a la incertidumbre que se vivía en el Perú por falta de un procedimiento eficaz de desalojo ante a los incumplimientos de contrato, esto debido a la demora del proceso de desalojo en la vía procedimental sumarísimo, se creó la ley N° 30201 “Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos” publicado el 28 de mayo del 2014, la cual daba la potestad a los arrendadores de incluir en el contrato de arrendamiento una clausula denominada “cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario”, la misma que surgía efectos al momento de suscribir el contrato, esta ley fue creada con la finalidad de agilizar el proceso de desalojo en los contratos de arrendamiento.

Sin embargo los plazos que establece esta ley exceden los establecidos en la vía procesal sumarísimo, no resultando una solución al problema de los arrendatarios morosos que se quedan en la posesión del inmueble del arrendador, al contrario resulta ser un proceso mucho más engorroso y difícil para los órganos jurisdiccionales que no entienden de qué manera aplicarla.

En ese sentido, al tener en cuenta que la ley N° 30201 no cumplía con su objetivo principal, que era el desalojar en corto plazo a los arrendatarios morosos, fue que se creó el Decreto Legislativo N° 1177, “decreto legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para Vivienda” publicada el 18 de julio del 2015, norma que creo que Proceso Único de Desalojo, a fin de realizar el desalojo en un plazo muy breve.

Esta norma señala, que se interpone la demanda del proceso único de desalojo ante el Juez de Paz Letrado donde se ubica el bien inmueble, siendo el plazo para contestar la demanda el de 5 días hábiles desde su notificación, contestada o no, el Juez debe sentenciar en los 3 días siguientes, y de ser fundada la demanda la resolución dispondrá el desalojo del arrendatario y enviara oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú, para que en tres días de notificados, obligatoriamente y bajo responsabilidad cumplan con prestar asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazos indicados en la sentencia

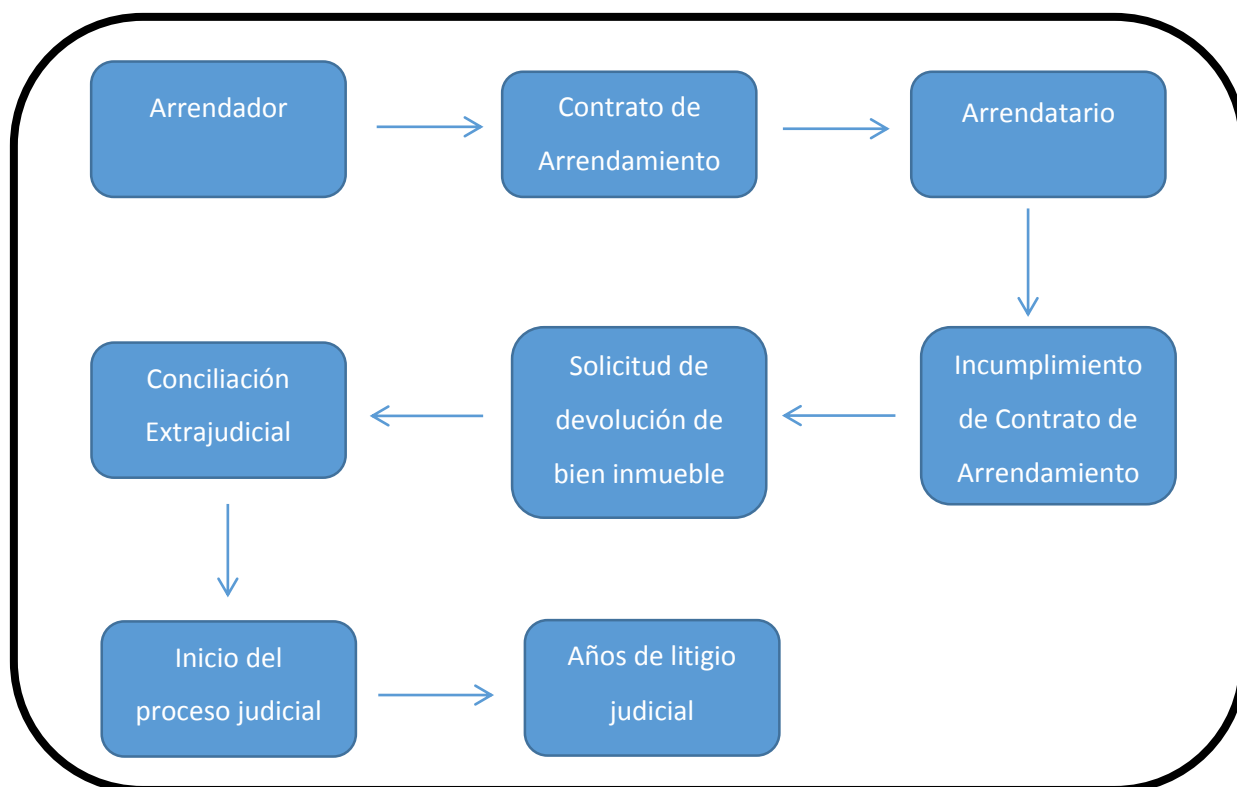
Sin embargo, el Decreto Legislativo N° 1177, en su artículo 2 señala que su aplicación solo surge efecto para los contratos de arrendamiento suscritos para el alquiler de bienes inmuebles destinados a su uso solo para vivienda, asimismo el reglamento del Decreto Legislativo 1177, en su numeral 2.3 indica que esta norma no es de aplicación a los contratos de arrendamiento de uso distinto al de vivienda que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural entre otras.

Por consiguiente, podemos verificar que esta norma solo regula el desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento cuando el fin por el cual se ha alquilado el bien inmueble ha sido para vivienda, lo que nos lleva a realizar una pregunta, ¿Qué pasa con las personas que alquilan su bien inmueble para un fin distinto al de vivienda?, no pudiendo recurrir al proceso único de ejecución que otorga esa norma, sino que tendría que optar por la Ley N° 30201 (de haberla suscrito con esa norma), o irse a la vía judicial por la vía procedimental sumarísimo.

Al regir solo para el arriendo de vivienda, se denota que no pueden acceder al proceso único de desalojo los arrendadores que alquilan sus bienes para un fin distinto al de vivienda, algo estaría vulnerando la seguridad jurídica de muchas personas que desean alquilar sus bienes, más aun cuando en el país hay mucha demanda comercial para el alquiler de predios para uso industrial por ejemplo.

Por lo tanto, estamos frente a una diversidad de normas vigentes actualmente que tienen como fin el desalojo del bien inmueble y la restitución del mismo en un corto plazo, sin embargo estamos observando que actualmente las normas publicadas en el año 2014 (Ley N° 30201) y 2015 (Decreto Legislativo 1177) obligan al arrendador a estipular en sus contratos de arrendamiento las normas mediante la cual se regirían si ocurriera la causal del incumplimiento del contrato de arrendamiento, cuando debería regir ese tipo de proceso de desalojo “rápido” para todos los contratos de arrendamiento que se firmen después de la publicación de esas normas, ya que el público en general puede ignorar que existen otros procedimientos de desalojo diferente al estipulado en el código procesal civil.

Figura N° 01 – Fases del arrendamiento de bien inmueble.



Fuente: Elaboración propia.

Trabajos previos

Una aproximación teórica al tema que se aborda, nos permite encontrar que hay investigaciones realizadas por otros autores, los cuales abarcan el tema de desalojo desde diferentes perspectivas, lo que me ha permitido acoger ideas que es de mucha ayuda en la presente investigación.

Chávez (2008), en su investigación titulada “proceso de desalojo por vencimiento de contrato”, para obtener el título de magister en Derecho, en la Universidad Nacional de San Marcos, (sin mención al método), concluyó.

[...] La carga excesiva que agobia a los Juzgados, por la mala costumbre de los arrendatarios de no desocupar los inmuebles arrendados a la fecha de vencimiento de su contrato, obligando que se les emplace en sede judicial, sabiendo que las leyes los amparan a modo de premio, lo que es contrario a la moral. (p.147).

Solimano (2008), en su investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo”, para obtener el título de magister en Derecho, en la Universidad Nacional de San Marcos (sin mención al método), concluyó.

[...] Consideramos que el artículo 679 del código procesal civil establece un requisito adicional totalmente innecesario para poder ejecutar anticipadamente la medida cautelar y es que el inmueble se encuentre en estado de abandono, lo cual enerva el derecho a la tutela judicial cautelar y de acceso a la justicia de manera efectiva y rápida. (p.377).

Leguizamón (2008), en su investigación titulada “El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos”, para obtener el título de abogado en Derecho, en la Universidad Católica de Colombia (sin mención al método), concluyó.

[...] Al ser el desalojo en Estados 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 (p.46).

Risco (2012) en su investigación titulada “El deber del juzgado para declarar de oficio un acto jurídico manifiestamente nulo en un proceso de desalojo por ocupación precaria”, desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo, para optar por el título profesional de licenciada en derecho, siguiendo el método de investigación descriptivo, concluyó que “los procesos de desalojo, deberían ser un proceso expeditivo, y conforme a derecho para beneficiar a los particulares que han adquirido un bien inmueble bajo posesión inmediata de terceras personas, sin título válido que avale su posesión”. (p.265).

Meneses (2015) en su investigación titulada “Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho”, desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo, para optar por el título profesional de abogado, siguiendo el método de investigación aplicada, concluyó.

El retraso en el proceso de desalojo por ocupante precario se afecta la posesión inmediata, afectándose directamente el derecho de usar y disfrutar de la persona vencedora en el proceso, así como se afectan los principios procesales, también que no se cumplen los deberes que tiene el Juez como director del proceso. (p.43).

Tabla 1. Antecedes de tesis sobre desalojo.

Autor y título de la tesis	Año de publicación
Chávez, con su tesis titulada el “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato.”	2008
Solimano, “La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo.”	2008
Leguizamón, “El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos.”	2008
Risco “El deber del juzgador para declarar de oficio un acto jurídico manifiestamente nulo en un proceso de desalojo por ocupación precaria.”	2012
Meneses “Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho.”	2015

Fuente: *Elaboración propia.*

Teorías relacionadas al tema

En este Ítem se han conceptualizado inicialmente las palabras que se mencionaran en la Tesis, así también las categorías usadas y conexas que permiten entender la formulación del problema y sus objetivos.

Análisis de la posesión.

El artículo N° 896 del Código Civil señala que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. En relación a ello, es necesario mencionar que la propiedad es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien ya que permite usar, disfrutar, disponer y solicitar la reivindicación de ser el caso. El código civil define la propiedad, en el artículo N° 923 del Código Civil, siendo este el derecho civil más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia.

Al respecto, la figura de la posesión es un derecho que tiene una persona sobre un bien determinado, bajo ese criterio Mejorada señala que:

Una de las instituciones jurídicas que ofrece enormes posibilidades de aplicación práctica y desarrollo conceptual, es sin duda la posesión. Como exteriorización del derecho de propiedad, la posesión es una figura legal sumamente útil y necesaria. A partir de ella se crea todo un sistema de protección e incentivo a la explotación de los bienes, sobre la base del comportamiento de hecho que las personas desarrollan en ellos. (s.f., p.236).

Ahora bien, otra forma de definir la posesión es la que señala Lama, que sostiene lo siguiente:

Se trata, en realidad, del ejercicio de un poder sobre bienes que para ser considerada como tal, es decir como posesión en el sentido estricto, se requiere de cierta cualidad, la que debe tenerse en cuenta para distinguir de otras figuras, algunas de las cuales son reconocidas por el derecho. Por ello se debe tener presente que, salvo que la ley regule lo contrario, la posesión debe ser considerada como la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una

persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; debiendo considerarse poseedor aquel que, aun cuando reconozca en otro la propiedad, en los hechos obra o se conduce como propietario usando o disfrutando el bien. (2008, p. 141).

Por otro lado, se indica que la posesión es un derecho real, en virtud de ello Mejorada sostiene que:

Es un derecho real autónomo diferente a la titularidad que se refleja en el comportamiento del poseedor. Aquí vale la pena acuñar una diferencia entre el derecho de posesión y el derecho a la posesión, entendiendo al primero como el que deriva de la conducta y al segundo como el que proviene de un título. No todo el que tiene derecho de posesión ostenta título para poseer, y no todo el que cuenta con título posee el bien. (s.f., p.252).

La posesión se puede transferir por ejemplo mediante un contrato de arrendamiento, al respecto Gonzales señala:

[...] El art. 587 CPC ratifica esta conclusión: se necesita una relación de cesión de posesión entre demandante y demandado. Esa circunstancia solo se encuentra en la posesión mediata (art 905 CC), cuya configuración ocurre cuando un sujeto entrega voluntariamente el bien a otro, en virtud de un título jurídico o social (contractual o extracontractual, según la doctrina alemana), de carácter temporal, por lo que el receptor queda obligado a su restitución. (s.f., p.13.)

La posesión se obtiene sobre un determinado bien pudiendo ser este un predio (bien inmueble), al respecto Ortiz define los predios de la siguiente manera:

Los predios son bienes inmuebles y se consideran como tales a los terrenos y a las construcciones que se realizan dentro del mismo, estas implementaciones que se realizan terminan formando de esa manera parte adicional del bien, que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. (2010, p. 17).

“Se le considera poseedor legítimo al titular de un bien que lo posee, a un arrendatario que por medio de un contrato de arrendamiento puede hacer uso del mismo siempre y cuando cumpla con la contraprestación.” (Sevilla, 2016 p. 26).

Por otro lado, es necesario mencionar que es la propiedad y que explicación tiene en nuestro ordenamiento jurídico, al respecto el Tribunal Constitucional Peruano, en su STC N° 0008-2003-AI/TC, ha establecido que el derecho a la propiedad en lo esencial se trata de un derecho cuyo origen no reside en la voluntad política del legislador estatal, sino en la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo a ubicar entre su ámbito de acción y auto consentimiento, el proceso de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de carácter patrimonial [...]. El propietario dispondrá, simultáneamente del poder de emplear su bien en procura de lograr la satisfacción de sus expectativas e intereses propios, y los de su entorno familiar; y el deber de encausar el uso y disfrute del mismo en armonía y consonancia con el bien común de la colectividad a la que pertenece [...] (Novoa, 2017, s.p)

“Lo importante de la propiedad no es solo su concepto, es además el modo como se transmite, es decir, si existen reglas jurídicas claras que permitan la protección del derecho de adquirente como verdadero titular o propietario del bien” (Lama, 2015, p.105)

Análisis del proceso de desalojo.-

El proceso de desalojo en el Perú, tiene como finalidad velar por el derecho del propietario del bien a fin de que la parte activa del proceso pueda conseguir la restitución de su bien inmueble, frente a quien no cuenta con un título suficiente para mantener la posesión del mismo, en este caso la parte pasiva del proceso se encuentra dentro del bien inmueble sin contar con algún derecho a permanecer en él.

El desalojo procede para obtener la restitución de los predios y de los bienes muebles que no sean predios.

Los autorizados para interponer la demanda de desalojo en nuestro ordenamiento jurídico peruano son el propietario del bien, el arrendador, el

administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución y se puede interponer contra el arrendatario, subarrendatario y el precario.

El proceso de desalojo debe recaer en un proceso corto y expeditivo, así lo señala Narváez:

Debido a la simplicidad que quiere obtener, la norma señala que la restitución del predio se lleva bajo el proceso simple y rápido, como es la vía procedimental sumarísima, a fin de hacer valer el principio de economía procesal, favoreciendo de esta manera a la parte interesada. (2008, p. 961).

De lo expuesto, podemos entender que hubo una iniciativa de parte de los juristas, respecto a darle celeridad al proceso de desalojo, sin embargo, la realidad nos demuestra que en el proceso civil no se respetan los plazos establecidos, debido a que los juzgados alegan que debido a la carga procesal no pueden cumplir con resolver los diferentes procesos en los plazos que ordena.

El proceso de desalojo tiene como fin la recuperación de la posesión, en ese sentido Narváez indica:

Asimismo el desalojo es un requerimiento personalísimo, que tiene como finalidad recuperar el predio que se encuentra en posesión por alguien que no cuenta con un título que lo acredite, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por haberse convertido en un poseedor precario. (2008, p. 961).

El desalojo es una solicitud procesal que se exige cuando el bien inmueble es ocupado por un tercero que tiene la obligación de devolver la posesión del bien.

Como ya se ha mencionado anteriormente la finalidad del proceso de desalojo es la restitución de la posesión, así lo explica Polanco:

El proceso de desalojo, también conocido como proceso de desahucio, tiene por objeto la restitución de la posesión un inmueble; y es promovido por quien alega tener mejor derecho a la posesión sobre el mismo, en contra de un demandado al

que se le requiere desocupe y entregue la posesión del bien, materia de Litis. Este proceso, es aplicable al pedido de restitución de cualquier otro bien (mueble o inmueble). (2016 p. 163).

“Es importante la palabra restitución, que utiliza la norma en comentario, lo que significa que se trata de un poseedor mediato, es decir el demandante es el poseedor que ha otorgado el título de posesión al poseedor inmediato” (Polanco, 2016 p. 160)

El proceso Sumarísimo viene a ser el proceso más reducido, en cuanto a plazo se refiere, de ahí que el desalojo de un bien se debe reclamar dentro de esa vía procedimental, tomando en cuenta que se debe proteger al propietario del bien y no premiar a la persona que se encuentra actualmente con la posesión del mismo de manera ilegítima, es decir el poseedor que no cuenta con contrato de arrendamiento vigente.

La finalidad de iniciar un proceso mediante la demanda de desalojo, normalmente, es solicitar la restitución de la posesión del predio, de acuerdo al artículo N° 585 código procesal civil, entendiéndose como predio al espacio de la corteza terrestre (suelo) delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento independiente, lo que se extiende a todo espacio que tenga soporte en el suelo. (Gonzales, s/a, p. 234).

Al respecto, es necesario mencionar que los plazos en un proceso de desalojo en la vía procedimental sumarísimo, demora más de lo establecido en el plazo legal, tardando en la mayoría de los casos muchos años hasta que se emita una sentencia, dilatación procesal que solo favorece al arrendatario que sigue haciendo uso del bien, sin cumplir con las obligaciones que tiene con el arrendador.

De acuerdo a lo establecido en el artículo N° 586 del código procesal civil podemos inferir, que el desalojo procede cuando las relaciones jurídicas se

originan en contrato de arrendamiento, cuando no hay relación jurídica que sustente la posesión del bien y por cualquier otra relación jurídica.

Siendo competente territorialmente para revisar la demanda de desalojo, el juez del domicilio del demandado y el juez del lugar donde se encuentre el bien; a elección del demandante, respecto a la competencia por razón de la cuantía cuando la renta mensual es mayor a 50 unidades de referencia procesal o no exista cuantía son competentes los jueces civiles y cuando la renta mensual sea hasta 50 unidades de referencia procesal, son competentes los jueces de paz letrado.

Análisis del contrato de arrendamiento.-

El trabajo de investigación tiene como fin la investigación del proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento, Castillo hace referencia al contrato señalando lo siguiente:

Las partes que celebran el contrato están en la facultad de pueden decidir la mejor forma para manifestar su voluntad y crear de esa manera un vínculo contractual. Ésta tiene que ser la más eficiente para que ambas partes puedan entenderse y tener clara su manifestación de voluntad. (2009, p. 1).

Ahora bien, después de mencionar la definición del contrato, es necesario hacer un hincapié en el arrendamiento, en lo cual Zumaeta señala:

El arrendamiento es un contrato civil sinalagmático de prestaciones recíprocas y oneroso. Los tres requisitos esenciales que caracterizan al contrato de arrendamiento y que son necesarios para su existencia son: bien, renta y plazo. Por lo arrendamiento, el arrendador (propietario) se obliga a ceder temporalmente al arrendatario inquilino el uso de un bien, es decir cede la posesión generalmente de un inmueble, por cierta renta convenida. También se denomina relación o contrato de locación-conducción, y a las dos partes aquí se les denomina locador (propietario y conductor (inquilino). Se precisa que, no siempre quien arrienda un bienes el propietario, pues podría subarrendar el inmueble si el arrendador lo facultó expresamente para ello. (2015, p.734).

En ese sentido, de lo manifestado en el párrafo precedente, podemos entender que el contrato de arrendamiento no es otra cosa que la prestación recíproca entre dos o más partes, las cuales a fin de satisfacer sus necesidades en su vida daría, se comprometen a cumplir con determinadas obligaciones, por un lado el arrendador que viene hacer el que entrega el bien por un determinado tiempo y el arrendatario que recibe el bien pero que debe pagar una renta económica al propietario del mismo, a fin de poder hacer uso del bien.

Respecto al contrato de arrendamiento, Schreiber sostiene al respecto:

El contrato de arrendamiento es consensual y con libertad de forma. El consentimiento de las partes produce con relación a la naturaleza del contrato (de arrendamiento por el cual se cede temporalmente el uso del bien arrendado), al bien arrendado (que debe ajustarse a las características ya señaladas), la renta convenida (quincenal, mensual o periodos distintos, dinero, especies o combinación de ambos), el tiempo de duración de contrato (determinado, o en cuyo caso no podrá exceder de diez años, o de seis cuando el bien pertenece a entidades públicas o a incapaces, o de tres cuando el bien arrendado sea de un menor) y el uso para el que se destina el bien. (2011, p. 270)

Otra opinión respecto al contrato de arrendamiento, es la de Northcote que señala:

El contrato de arrendamiento es definido por el artículo 1666 del Código Civil como aquel mediante el cual una persona denominada arrendador se obliga a ceder temporalmente el uso de un bien inmueble, a favor de otra persona denominada, arrendatario, a cambio de una renta.

El contrato de arrendamiento se celebra como todo acto jurídico por voluntad de las partes, a fin de que ambos puedan beneficiarse tanto el poseedor mediato que viene hacer el propietario del bien, como el poseedor inmediato que viene hacer la persona que recibirá el bien.

“Celebrado el contrato de arrendamiento la obligación del arrendador de ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien viene hacer el principal deber del arrendador y el que determina la reciprocidad básica de las prestaciones de este contrato” (Schreiber, 2011, p. 267).

En el contrato de arrendamiento las partes, tanto arrendador como arrendatario se comprometen a cumplir obligaciones recíprocas. Mientras el contrato de arrendamiento aun no haya vencido, los deberes y obligaciones de ese acto jurídico siguen causando efectos entre las partes, en ese sentido el arrendatario podrá seguir haciendo uso del bien del arrendador.

Debido a la gran cantidad de demandas de desalojo interpuestas a nivel nacional en los diferentes órganos jurisdiccionales, y la demora de los juzgados para emitir una sentencia que tenga la calidad de firme ejecutable, se creó la ley N° 30201, la ley de desalojo por inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, que posibilita la restitución inmediata de los predios arrendados.

Análisis de la Ley N° 30201.

Es importante mencionar que la ley es una propuesta jurídica emitida y publicada por los órganos del estado competentes, de acuerdo a los poderes que le otorga la constitución política del Perú, y son de obligatorio cumplimiento desde el momento de su vigencia.

“La ley es una norma escrita emanada del poder legislativo, por lo que es la norma por excelencia del ordenamiento jurídico y prima sobre las demás.” (Gonzales, 2003, “La ley y las normas equiparadas a la ley”, párraf.1).

En ese sentido, podemos entender que la ley es el conjunto de normas jurídicas de carácter general que han sido producidas por el Estado, mediante la Constitución, Leyes, Decretos y Resoluciones no judiciales, la misma que se

encarga de regular los actos de las relaciones humanas, aplicable en determinados tiempo y lugar, como también es todo precepto

Como también la ley se puede entender como la orden dictada por las autoridades competentes a fin de ordenar que se cumpla una determinada situación como por otro lado puede prohibir otras, esto con la finalidad de mantener la justicia que corresponde a un estado de derecho, en bien de la población peruana.

La Ley N° 30201, llevo como una solución ante la gran cantidad de arrendatarios morosos que se apropiaban del predio y que no lo querían devolver, otorgándoles a los arrendadores una seguridad respecto a su bien inmueble, posicionándose como el segundo proceso de desalojo en el Perú. Sin embargo, la mencionada norma al momento de su publicación demostró a la sociedad en general que contenía una redacción confusa y modificaba el artículo N° 594 del Código Procesal Civil.

El artículo N° 594 del Código Procesal Civil, señala en qué circunstancias procede el desalojo bajo la cláusula de allanamiento a futuro, siendo estas las siguientes:

- [...] a) El desalojo puede solicitarse antes de la finalización del contrato para solicitar la devolución del bien. Al respecto, de declararse fundada la demanda de desalojo, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.
- b) Si el demandado se allanara a la demanda y la finalización del contrato pusiera el bien a disposición del demandante, este deberá pagar las costas y costos del proceso.

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

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. (2015, p. 627).

La denominada cláusula de allanamiento a futuro es un acuerdo o pacto que actualmente puede incluirse en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a fin de que la parte que cede la posesión del bien mediante el contrato de arrendamiento pueda ceñirse a este procedimiento de desalojo en caso se produzca el incumplimiento de pago del arriendo mensual.

Esta ley tiene muchos vacíos legales, esto desde la perspectiva de la celeridad que debería tener este proceso a fin de proteger los derechos de los propietarios contra los arrendatarios morosos, tomando en cuenta que los legisladores la crearon con ese fin, sin embargo, y como lo menciona líneas arriba el artículo N° 594, esta norma le otorga al arrendatario 6 días para contestar la demanda, es decir le otorga un día más que el proceso sumarísimo, ya que este solo le otorga 5 días como plazo máximo para contestar la misma, sin contar que debe cumplir con proceso conciliatorio previo, debido que es una regla para poder interponer una demanda de desalojo, de lo contrario se declara improcedente, como también otro dato a tomar en cuenta es que la parte demandada puede interponer recurso de apelación ante la sentencia que emita el Juzgado y esta ser concedida con efecto suspensivo, y no solo eso debido a que el plazo para solicitar el lanzamiento del bien inmueble, en la vía procedimental sumarísimo son de 6 días, mientras que en la Ley N° 30201, son de 15 días.

Debido a que la norma solo establece una norma de competencia territorial, por consiguiente se debe aplicar también las normas por cuantía, en caso que el monto adeudado sea hasta 50 URP será competente el juez de paz letrado, si excede los 50 URP será competente el juzgado especializado.

De declararse fundada la demanda, el juez requerirá que dentro de 15 días hábiles los poseedores cumplan con desocupar el bien inmueble, teniendo en

cuenta que en el proceso sumarísimo el requerimiento que se le hace a los demandados son de 6 días. Contradicciones que uno hace pensar que la norma fue creada sin tener claro su objeto final, esto es sin salvaguardar el derecho de la propiedad de los peruanos.

Por lo tanto, se pudo denotar que este proceso no es tan rápido como aparentaba ser, al contrario tomando en cuenta los plazos tanto del desalojo del código procesal civil y el de la Ley N° 30201, podemos confirmar que el segundo proceso de desalojo toma más tiempo en emitir una sentencia, siendo una gran decepción para todas las personas que tenían muchas expectativas en esa norma.

Respecto a la cláusula de allanamiento a futuro, Limo manifiesta que:

La cláusula de allanamiento futuro no puede limitar el derecho de defensa ni el debido proceso de los arrendatarios, sin embargo, considerando las características e intención de su regulación, debería contribuir a realizar una justicia célere para los arrendadores (generalmente propietarios) que ven limitado su derecho de propiedad por parte de un inquilino moroso o reacio a devolver el inmueble arrendado. En tal sentido, debemos aprovechar lo ya regulado en el Decreto Legislativo 1177 y darle la calidad de título ejecutivo al contrato materia del presente análisis y, de esa manera, poder aplicarle el proceso único de ejecución de desalojo regulado en su artículo 15. (2017, p. 285).

“Mediante la condena de futuro se logra hacer ganar al acreedor, el tiempo que va a tomar la celebración del proceso”. (Sagastegui, 2015, p.34)

Habiendo mencionado la conciliación es necesario señalar que esta se refiere a una conciliación extrajudicial, es decir que se inicia antes de la presentación de la demanda en el proceso judicial.

Para definir lo que es una conciliación extrajudicial, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, explica que:

La Conciliación Extrajudicial es una manera rápida y económica de resolver los conflictos con la colaboración de un tercero llamado conciliador. A través del diálogo, el conciliador facilita la comunicación entre las partes, lo que permite superar las diferencias y arribar a acuerdos que satisfacen a todos. Luego, se suscribe un Acta de Conciliación. (2017, "Conciliación Extrajudicial").

Por lo tanto, podemos entender que la conciliación es una forma de solucionar un problema entre dos o más partes, teniendo como terceros imparciales al conciliador, quienes asisten a personas, organizadoras y comunidades en conflicto a trabajar hacia el logro de una variedad de objetivos. Por tanto, las partes realizan todos los esfuerzos con la asistencia del conciliador para lograr su propia solución, y de esta manera evitar un engorroso y difícil proceso judicial.

Como también se puede definir que la Conciliación es un mecanismo alternativo de resolución de conflictos mediante la cual dos o más partes que tienen intereses o posiciones diferentes acuden a un Centro de conciliación a fin de que en dicha institución una tercera persona que viene a ser el conciliador extrajudicial, con conocimientos en facilitación de la comunicación pueda pues ayudarles a solucionarles el mismo, procurando ambos salir ganadores del mismo.

La conciliación en el Perú es un requisito de admisibilidad, para todo tipo de procesos civiles patrimoniales que versen sobre derechos disponibles, esto de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1070 que modifica la ley N° 26872, ley de conciliación.

Ahora bien, siendo el procedimiento de conciliatorio de obligación cumplimiento antes de interponer la demanda de desalojo, podemos indicar que esto afecta al arrendador debido al tiempo que se pierde invitando a conciliar al arrendatario, tomando en cuenta que si no asiste a la primera audiencia de conciliación, tendrá que haber una segunda a fin de que se proceda a firmar el acta de conciliación por falta de acuerdo entre las partes y poder interponer la demanda judicial.

Luego de realizarse la audiencia de conciliación con presencia o sin la presencia de la parte invitada se cumple con emitir el acta de conciliación, la misma en sus considerandos señalará si las partes llegaron a un acuerdo conciliatorio o no, en el caso de llegar a un acuerdo, esta acta será firmada tanto por el conciliador y por las partes presentes, y se constituye como título ejecutivo, es decir, en caso de incumplimiento del acuerdo adoptado se podrá solicitar ante el juez su cumplimiento, pero en el caso de no llegar a un acuerdo el acta señalará el desacuerdo entre partes y por lo tanto el solicitante puede interponer demanda judicial sin que esta sea declarada improcedente, por haber cumplido con recurrido a la conciliación previa.

Análisis del Decreto Legislativo N° 1177.-

Respecto a la definición de un Decreto legislativo, Fernández lo explica de la siguiente manera:

Son normas con rango y fuerza de ley que emanan de autorización expresa y facultad delegada por el Congreso. Se circunscriben a la materia específica y deben dictarse dentro del plazo determinado por la ley autoritativa respectiva. Son refrendados por el o por los Ministros a cuyo ámbito de competencia corresponda [...] Los Decretos Legislativos entran en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial, salvo disposición contraria del mismo Decreto Legislativo que postergue su vigencia en todo o en parte. (2016, "Jerarquía Normativa").

El 18 de julio del 2015 se publicó el decreto legislativo N° 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, esto quiere decir que el arrendador podrá demandar la restitución del inmueble contra el arrendatario o contra quien lo posea, conforme lo establece este nuevo proceso único de ejecución de desalojo.

Esta norma tiene por objeto la promoción de vivienda en tres modalidades de arrendamiento, el arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el

arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, y; el arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Teniendo como formalidades a cumplir el suscribir el formulario respectivo, bajo certificación notarial, debiendo inscribirse por lo menos en el Registro Administrativo de Contratos de Arrendamiento para Viviendas (RAV).

Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1196 que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización inmobiliaria), del 09 de septiembre del 2015, en su única disposición complementaria modificatoria, adicionó un ítem más a los casos en los cuales la conciliación no es obligatoria, estipulando en su inciso i) que en los casos de desalojos previstos en el Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y en la Ley N° 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias, tal como ya había ocurrido con la ley N° 29990, del 26 de enero del 2013, que elimina la conciliación.

En relación a los dos procedimientos de desalojo vigentes, Gonzales indica:

El legislador ha necesitado establecer dos procesos de desalojo, adicionales al de tipo general, con el fin de regresar a su esencia originaria, que no es otra que la de resolver controversias simples mediante una fórmula jurídica y sencilla. Así, la ley 30201 y el D.L. 1177 han enmendado la plana a la Corte Suprema, eliminando el concepto de “precario” para los casos de arrendatario con plazo vencido o con arrendatario que sufre la transferencia del bien a favor de tercero, por lo que un simple plumazo legislativo ha mandado al tacho una sentencia de cien páginas. Y eso es lo correcto. Las elucubraciones metafísicas, que no ayudan a nada y que además desconocen la razón práctica del desalojo, han sido rechazadas por el pragmatismo de la ley. (2016. p. 256).

En relación a la publicación del Decreto Legislativo N° 1177, Mejorada señala que:

El derecho de los propietarios a recuperar sus bienes siempre debe ser atendido con urgencia y en toda circunstancia; de ahí que no se entiende por qué el afán de nuestro

sistema legal en crear soluciones eficientes solo para los arrendamientos de vivienda. Debería existir un desalojo único contra toda ocupación indebida, sin importa la causa o acto que le dio origen.

Tabla 02. Los procesos de desalojo por incumplimiento de contrato de arrendamiento vigentes en el Perú.

Características	Proceso de desalojo del Código Procesal Civil	Proceso de desalojo de la Ley N° 30201	Proceso Único de desalojo del Decreto Legislativo N° 1177
Conciliación extrajudicial	Sí	Sí	No
Demanda	Sí	Sí	Sí
Plazo para defenderse	5 días	6 días	5 días
Defensas	Contestación	Contradicción limitada	Contestación de demanda o se allane a la demanda
Audiencia única	Sí	Sí	No
Sentencia	Sí	Sí	Sí
Apelación	Sí y con efecto suspensivo	Sí y con efecto suspensivo	Si, y sin efecto suspensivo
Sentencia de vista	Sí	Sí	Sí
Recurso de casación	Sí, en los casos que se inicien ante un juez especializado	Sí, en los casos que se inicien ante un juez Especializado	No procede recurso de casación en este proceso de desalojo.
Requerimiento	Sí. Plazo de 6 días	Sí. Plazo de 15 días	3 días hábiles
Lanzamiento	Sí	Sí	Sí

Fuente: Elaboración propia.

Pleno Jurisdiccional

El Poder Judicial del Perú, define al Pleno Jurisdiccional de la siguiente manera:

Son foros que propician la discusión y debate de los principales problemas relacionados al ejercicio de la función jurisdiccional. Promueven la reflexión de los magistrados acerca de los temas que son materia de debate, en los cuales los participantes para su deliberación y fundamentación de criterios, han escuchado la exposición de los expertos en el tema. Esta actividad conduce al perfeccionamiento del ejercicio de la función jurisdiccional, al fortalecimiento del sistema jurídico y de la organización judicial. (2017, “Definición de Pleno Jurisdiccional”).

En ese sentido, se puede entender que un pleno jurisdiccional es un acuerdo que toman determinados magistrados que se reúnen, a fin de uniformizar criterios respecto de un determinado tema que no está totalmente claro, para que de esa manera se eviten diversas interpretaciones al momento de resolver alguna controversia judicial, ahora si bien son acuerdos que se toman, hay que tener en claro que estos no tienen la calidad vinculante o tampoco es de obligatorio cumplimiento en nuestro ordenamiento jurídico lo que la diferencia de un pleno casatorio por ejemplo.

El pleno jurisdiccional civil y procesal civil del 3 y 4 de noviembre ha tenido conclusiones muy cuestionables, que no ayudan a darle celeridad a los procesos de desalojo, como también vulnera derechos de defensa del arrendatario, sin embargo las conclusiones de este pleno solo sirve para guía del magistrado al momento de interpretar la norma.

Pleno Casatorio.

Según el artículo 400 del Código Procesal Civil es la reunión de los jueces supremos civiles formada a partir de un procedimiento incidental derivado, a su vez, del procedimiento ante la Corte Suprema iniciado con la interposición de un recurso de casación; siendo que este procedimiento incidental es suscitado por la Sala Civil Suprema competente que declaró

la procedencia el recurso, a fin de que emitir una sentencia para dicho caso, en el marco de la cual se pueda dictar una o más reglas jurisprudenciales vinculantes.

Como lo menciona la norma el pleno casatorio tiene la calidad de vinculante lo que quiere decir que la materia que ha sido centro de análisis en un proceso judicial en particular, y que cuenta con conclusiones, es de obligatorio cumplimiento para todos magistrados del Poder Judicial a nivel nacional desde la fecha de su publicación, esto a diferencia del pleno jurisdiccional que viene a ser potestad del juez acatarlo o no.

Formulación del problema

Para poder formular un problema de investigación es necesario que esta se plantee una vez hallado y/o encontrado la idea del estudio, por lo cual el investigador debe asociarse al tema de estudio (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p.524).

Asimismo, los estudios de derecho requieren una investigación empírica ya que se pretende obtener datos o información para realizar un adecuado análisis, dándole así solución a la problemática planteada. (Álvarez, 2003, p. 323).

Por ello se tendrá como finalidad investigar la diversidad de normas que regulan el proceso de desalojo ante la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento y poder definir de esta manera si existe o no coherencia entre la normativa vigente.

Problema Principal

¿Es coherente la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano?

Problema Específico 1

¿Se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento?

Problema Específico 2

¿Se garantiza la seguridad jurídica del arrendatario a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Justificación del estudio

El trabajo se justifica porque busca estudiar las normas que regulan el proceso desalojo en caso de incumplimiento de contrato de arrendamiento, a fin de determinar si estas cumplen con brindarle al arrendador la celeridad procesal que necesita cuando solicita al órgano jurisdiccional la restitución de su bien inmueble, y de no ser el caso poder determinar el problema entre las normas y recomendar soluciones para salvaguardar el derecho del arrendador.

Justificación Práctica

A nivel práctico, el estudio servirá para evidenciar la pluralidad de normas que existe respecto al proceso de desalojo, lo que será de utilidad para proteger el derecho de los arrendadores.

Justificación Teórica

Esta investigación se justifica teóricamente porque se analizarán y se comparara las normas existentes respecto a un proceso de desalojo.

Justificación Metodológica

Metodológicamente, la investigación puede servir para próximas investigaciones que se realicen en los procesos de desalojo por la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento, debido a que no existen tesis que hagan la comparación entre las normas vigentes y que estudien su efectividad para el arrendador.

Objetivos

Rodríguez define el objetivo general de una investigación científica como la descripción, ilustración y pronóstico de la conducta de los fenómenos planteados en el planteamiento de problema (2005, p. 20).

Objetivo General

Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano.

Objetivo Específico 1

Analizar si se protege el derecho del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Objetivo Especifico 2

Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Supuesto

Para Schmelkes los supuestos son el complemento que tiene el investigador ante las interrogantes de una investigación, el cual es una posible respuesta la cual debe ser probada. (1988, p. 23).

Supuesto General

No hay coherencia en la diversidad de normas vigentes que regulan el proceso de desalojo frente el incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano, debido a que la Ley N° 30201 hasta el momento no se encuentra reglamentada motivo por el cual es un proceso tan extenso como el de la vía procedimental sumarísimo, y el Decreto Legislativo

N° 1177 solo es aplicable para los contratos de arrendamiento para uso de vivienda, no para otro arrendamiento distinto a este.

Supuesto Jurídico 1

Con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo frente el incumplimiento de contrato de arrendamiento, no se garantiza la seguridad jurídica del arrendador debido a que la demora en obtener una sentencia firme a favor, no permite la restitución del predio en los plazos establecidos por cada uno de los procesos de desalojo.

Supuesto Jurídico 2

Las diversas normas que regulan el proceso desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento, si garantizan la seguridad jurídica de los arrendatarios, ya que le permite demostrar en cada uno de los procesos si cuenta con un contrato de arrendamiento vigente, y si cuenta con una posesión lícita del bien inmueble, sin vulnerar su derecho a la defensa, como tampoco a su derecho a la pluralidad de instancia.

II. MÉTODO

Para la presente investigación se sigue un enfoque cualitativo, “ya que el objetivo de este enfoque consiste en reconstruir una realidad dirigida a la observación y perspectiva de los autores de un ámbito social establecido” (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 5).

No se pretende obtener una cuantificación respecto a los resultados, mucho menos queremos estudiar o valorar estadísticas con valores numéricos o porcentuales debido a que nuestra investigación está dirigida a saber las implicancias, o consecuencias, de una problemática que no requieren ser medidos sino analizados.

Motivo por el cual la investigación será de enfoque Cualitativo debido a que se centra en el desarrollo del evento y su análisis de manera efectiva que tenga impacto social. (Bonilla & Rodrigues, 2005, p. 90)

Ramírez manifiesta que lo que respecta en la metodología, el estudiante debe proyectar las herramientas que usara en su investigación, tanto en el campo, en el laboratorio y en el análisis de la información. (2004, p. 85).

Se puede entender entonces la metodología en la elaboración de una tesis debe contener todos los medios necesarios a fin de poder obtener resultados en la investigación.

Según (Ludeña, s.f) la metodología: “Es el conjunto de estrategias pertinentes para concluir el estudio y resolver el problema objeto de investigación (POI). Aplicando los principales métodos, técnicas e instrumentos a utilizar en el proceso de investigación” (párr., 1).

De lo citado anteriormente podemos manifestar que la metodología en una tesis, en la cual se realiza la investigación de un problema actual, es una parte necesaria e imprescindible, ya que la misma debe contener la información que dé respuesta al porqué de la problemática del tema investigado responde al enfoque cualitativo, así como el diseño, tipo de estudio, a fin de demostrar que se ha desarrollado un estudio de investigación confiable.

1.1. Tipo de estudio

Para Vázquez y Ferreira la investigación realizada se refiere al enfoque que va tomar en cuenta el estudiante que investiga, de acuerdo al tema materia de estudio (2006, p.37).

La presente tesis, concierne a una de tipo básica, orientada a la comprensión, pues la finalidad es la búsqueda de nuevos conocimientos, debido a que con esa información que se ha adquirido mediante el estudio de la problemática, se busca mejorar el conocimiento científico. (Sánchez y Reyes, 1996, p. 13).

Al respecto, sobre la investigación de tipo básica, Valderrama sostiene que “consiste en descubrir una información que tiene una particularidad de ser nuevo, atractivo, para luego seleccionar de manera ordenada dicha información y desarrollarla. (2007, p. 38).

De acuerdo a la investigación realizada en la presente tesis, esta ha sido una investigación de tipo básica debido a que se ha estudiado las normas procesales vigentes que regulan la figura jurídica del desalojo que no han sido investigadas a profundidad por nuestros legisladores, en ese sentido, el presente estudio no pretende solucionar los problemas que afectan a los arrendadores por las normas que regulan el desalojo, sin embargo al finalizar la presente tesis se puede tomar una postura que pueda ayudar a definir una conclusión determinada, y sugerir o recomendar algunas mejoras que ayuden a mejorar las normas y de esa manera poder brindarle la seguridad jurídica del arrendador de forma óptima.

1.2. Diseño de investigación

Para Gómez el diseño se refiere a la estrategia que se utiliza para la obtención de información (2006, p. 85).

Para Sánchez, H. Y Reyes, C. (1998), sostienen que un diseño de investigación viene hacer la forma ordenada que el investigador para aplicarlo al momento de

realizar el control de las variables, relacionarlos, observarlas y poder cumplir con el objetivo trazado. (p. 57).

En cuanto al diseño de investigación corresponde a la teoría fundamentada ya que relaciona datos de manera sistemática y analizada por medio de un proceso de investigación.

La presente investigación tuvo como diseño la teoría fundamentada, ya que se tomó en cuenta la realidad de la sociedad que se presentó en la problemática, es decir de la demora en los órganos jurisdiccionales para resolver los procesos de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, como también el perjuicio que esto le causa a los arrendadores que de buena fe entregan la posesión de su bien inmueble a un tercero sin que puedan recuperarlo, es decir se obtuvo como base los datos encontrados en toda la investigación, así como la información obtenida mediante las entrevistas, todo ello se analizó de forma detallada para así poder determinar las causas que se generan en la inseguridad ciudadana a través del delito de robo agravado.

1.3. Caracterización de sujetos

Según Otiniano y Benites la caracterización de sujetos tiene como finalidad describir a los participantes de la entrevista, a fin de poder tener conocimientos de ciertas características, funciones, especialidad en la materia, entre otras que ayuden a saber si sus respuestas cumplen con ayudar en el problema de investigación. (2014, p. 13)

Los criterios utilizados para la realización de las entrevistas fueron por medio de caracterizaciones de los sujetos, siendo los elegidos expertos en la materia, por ser jueces de paz letrado, jueces civiles y jueces superiores que son competentes para resolver procesos de desalojo por incumplimiento de contrato de arrendamiento, como también expertos en materia procesal civil que tengan conocimiento del tema.

Tabla 03. Caracterización de sujetos

Nombre y Apellido	Profesión	Especialidad	Cargo	Experiencia
Juan Carlos Valera Málaga	Abogado	Derecho Civil	Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro	7 años
Julio Francisco Limo Sánchez	Abogado	Derecho Civil	Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro	5 años
Carla Janet Chipana Carhuas	Abogado	Derecho Civil	Relatora de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.	10 años
Luis Alberto Gavancho Chavez	Abogado	Derecho Civil	Doctor en Derecho Procesal Civil	20 años
Juana María Torreblanca Nuñez	Abogado	Derecho Civil	Jueza del Vigésimo Primer Juzgado Civil de Lima	5 años
Jesús Manuel Soller Rodríguez	Abogado	Derecho Civil	Vocal de la Segunda Sala Civil de Lima	10 años
Fabiola Soto Mayor	Abogado	Derecho Civil	Jueza del Primer Juzgado de Paz Letrado del Callao	5 años

Fuente: Elaboración propia.

1.4. Población y Muestra

Es el acumulado de todos los factores que corresponden al territorio donde se va llevar a cabo el trabajo de investigación. (Carrasco. 2007 p. 236)

La población que tomará en cuenta el presente proyecto de investigación serán los señores Jueces y especialistas del Poder Judicial del Perú, como también abogados especializados en procesal civil que tengan conocimiento de la diversidad de procesos de desalojo.

- ✓ Jueces del Poder Judicial.
- ✓ Relatora de Sala Civil – Comercial
- ✓ Doctor en Derecho Procesal Civil

1.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Para los autores, (Hernández, Fernández, & Bautista, 2010),

En el Enfoque cualitativo, al igual que para el cuantitativo, la recolección de datos resulta fundamental, solamente que su propósito no es medir variables para llevar a cabo inferencias y análisis estadístico, lo que se busca es un estudio cualitativo es obtener datos (que se convertirá en información) de personas, seres vivos, comunidades, situaciones o procesos en profundidad (p.396)

2.5.1 Las técnicas

Con llevan a la verificación del problema planteado. En consecuencia, cada tipo de investigación determina las técnicas que se deben utilizar y del mismo modo, cada técnica los instrumentos que emplearan (Behar, 2008, p.55).

Las Técnicas de recolección de datos son actividades realizadas con el propósito de reunir la información necesaria para el logro de los objetivos de una investigación y que serán obtenidos mediante la aplicación de instrumentos durante el proceso de la investigación. En este caso se utilizó la técnica de la entrevista poder tener una recolección de datos fehaciente, con la finalidad de que brinde sustento a la investigación y la técnica de análisis normativo y jurisprudencial.

En virtud de lo antes expuesto, podemos indicar que lo que se busca con el uso de estas técnicas es recolectar información importante que sirva, ayude o contribuya en entender la problemática planteada, y de esa manera contando con la información obtenida a través de estos instrumentos poder contribuir con el problema de investigación.

En la metodología las técnicas de recolección de datos un proceso inmenso que se centra en las herramientas de manera genérica, que son procedimientos relativos que serán ejecutados por el investigador. (Yuni & Urbano, 2006, p. 31)

Entrevistas:

La técnica que se utilizó en la presente tesis fue la entrevista, la misma que fue realizada a varios especialistas en la materia, al respecto Romero indica que las entrevistas son:

[...] Las entrevistas pueden ser con preguntas libres o dirigidas; en la libre como su nombre lo indica, el entrevistado puede externar a su manera su opinión sobre uno o varios temas sugeridos por el entrevistador, se realiza como una conversación. Aquí, la actitud y la subjetividad del entrevistado estudia previamente las cuestiones que quiere plantear y los temas a abordar se clasifican y definen en un orden riguroso. En general con las entrevistas se interroga a un individuo o grupo sobre lo que son, sobre lo que saben. Suelen realizarse con líderes o personas que informan sobre ciertos hechos que solo ellos conocen. (2000, p. 96)

Al respecto se puede entender que las entrevistas, son materializadas a través de preguntas, las mismas que son utilizadas con la finalidad de obtener información relevante de las personas que estamos entrevistando, que nos ayude a obtener una explicación a la problemática que se está presentando y que es materia de investigación, en este caso en particular ayudará de mucho saber los argumentos y opiniones que tienen los jueces y especialistas procesales de acuerdo a los procesos de desalojo vigentes.

Es así que para los efectos de la investigación se utilizó la técnica de la entrevista, teniendo como instrumento de recolección de datos la Guía de entrevista, las cuales estuvieron dirigidas a jueces especialistas en la materia de derecho civil, los que contribuirán con sus opiniones acerca de las interrogantes relacionadas al tema de investigación, como también se utilizará las técnicas de análisis de registro documental y los documentos.

Análisis Jurisprudencial: técnica realizada mediante el análisis de diferentes jurisprudencia relacionada a los procesos de desalojo, y que versen sobre el incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Análisis Normativo: técnica realizada mediante el análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo vigentes.

2.5.2 Los instrumentos para la recolección de datos:

Para Valderrama (2013), los instrumentos son aquellas herramientas materiales utilizadas por el investigador para recabar la información necesaria (p.195)

Guía de entrevista: Dirigida a profesionales y especialistas en la materia, que mediante los conocimientos adquiridos en el ejercicio de la profesión, críticas y opiniones, contribuirán a recabar información para comprobar la investigación

A través de la guía de preguntas se han planteado diversas cuestiones que permitirá dar mayor claridad para el desarrollo de los objetivos planteados desde el general hasta los específicos.

Guía Documental: Se trata de analizar todos los documentos recabados en la investigación de forma ordenada en base a los objetivos planteados.

Guía Jurisprudencial: Se ha diseñado la guía Jurisprudencial, a fin de analizar las jurisprudencias que tengan relevancia con los proceso de desalojo en el Perú

Guía Normativa: Se ha diseñado la guía Normativa Nacional para analizarla y ordenarlas en base a los objetivos planteados

En cuanto a la validez de los instrumentos de guía de análisis de entrevista, jurisprudencial y normativo, estas se realizaron a través de especialistas que luego de una evaluación del instrumento a emplear procedieron a validar el mismo, los docentes que otorgaron la validez correspondiente fueron los siguientes

Tabla 4. Validación de Instrumento de la Guía de entrevista

VALIDACION DE GUIA DE ENTREVISTA	
Nombres de los Validadores	Porcentaje de Validación
Morales Cauti Guisseppi, Paul	95 %
Montesinos León, Nataly Patricia	90%

Chávez Rabanal, Gonzalo	90 %
Total	91.67 %

Fuente. Elaboración Propia

Tabla 1. Validación de Instrumento de la Guía Documental y Normativa

VALIDACION DE GUIA JURISPRUDENCIAL Y NORMATIVA	
Nombres de los Validadores	Porcentaje de Validación
Morales Cauti Guisseppi, Paul	95 %
Quiroz Villalobos Milton	95%
Dávila Rojas Oscar	90 %
Israel Ballena Cesar	85 %
Total	91.25 %

Fuente: Elaboración Propia

1.6. Métodos de análisis de datos

En opinión de Gomero el método de análisis guarda relación con los supuestos ya que ambos nos orientan al descubrimiento de la respuesta en una investigación, para ello es necesario la utilización de instrumentos materiales y teóricos. (1997, p. 220).

Método sistemático

Método que consiste en interpretar en conjunto una normativa, la cual se utiliza para definir un concepto general de un documento, en este caso se ha realizado la interpretación de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Método exegetico

Método que consiste en interpretar artículos de una norma jurídica, es decir se realiza un análisis específico acerca de una norma legal o fuentes de derecho, en

el presente trabajo se ha realizado la interpretación de jurisprudencias, las mismas que tienen relevancia con el tema materia de investigación.

1.7. Tratamiento de la información: unidades, categorías

Categoría I: Proceso

El proceso judicial es el conjunto de actos jurídicos que se llevan a cabo para aplicar la ley a la resolución de un caso. Los actos jurídicos son del estado (como soberano), de las partes interesadas (demandante y demandado) y de los terceros ajenos a la relación sustancial.

Categoría II: Desalojo

Es el proceso civil mediante el cual el propietario de un bien inmueble solicita la restitución del mismo, debido a que se encuentra en posesión de un tercero no legitimado, haciendo valer su derecho a través de la vía jurisdiccional.

Categoría III: Contrato

Es la manifestación o acuerdo de voluntades entre dos o más partes en las cuales se comprometen a tener obligaciones recíprocas, El **contrato** se define en el Art. 1351 del código civil peruano expresando: “El **contrato** es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”

Categoría IV: Arrendamiento

El contrato de arrendamiento es el acuerdo entre partes, mediante la cual el arrendador entrega el bien para que puedan hacer uso de él y en contraprestación el arrendatario le paga una suma dineraria al arrendador.

Tabla 05. Unidades temáticas, categorización, sub categorías y técnicas de recolección de datos.

Unidades Temáticas	Categorías	Sub Categorías	Técnica de Recolección de datos
Proceso de Desalojo	Proceso.	- Proceso Sumarísimo - Proceso Único de desalojo	- Análisis de fuente Documental
	Desalojo.	- Restitución de la posesión bien	- Análisis de entrevistas
Contrato de arrendamiento	Contrato.	- Acuerdo entre partes.	- Análisis Jurisprudencial
	Arrendamiento .	- Entrega de la posesión por una contraprestación	- Análisis Normativo

Fuente: Elaboración propia

1.8. Aspectos éticos

Uso correcto de la normativa APA para la codificación de los componentes de la escritura científica, facilitando así la comprensión del trabajo de investigación.

Respeto por lo fundamentado en la Investigación, toda vez que se utilizara fuentes bibliográficas y científicas, con la finalidad de otorgar confiabilidad y veracidad trabajo de investigación

III. RESULTADOS

3.1 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de Entrevista.

A continuación se consignarán los datos obtenidos de la técnica de entrevista vinculado a los objetivos propuestos, cabe señalar que en algunos casos debido a la especialidad de las personas entrevistadas se ha agregado u omitido algunas preguntas con fin de recabar información relevante para la presente investigación.

Es así entonces que se desarrollan las preguntas de la guía de entrevista de acuerdo a cada objetivo planteado, se realizó con los jueces del Poder judicial, el Doctor Valera, el Doctor Limo y la Doctora Torreblanca y como especialista en materia procesal civil, el Doctor Gavancho.

Objetivo General.-

- 1. Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano.**

Respecto, de cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Las normas que regulan el proceso de desalojo, para Valera (2017) son el Código Civil de 1984, La ley del inquilinato que se están aplicando en algunos contratos de arrendamiento que albergan un periodo anterior de la década del 70, el Decreto Legislativo N° 1177 también llamado desalojo express que es una norma que todavía no se está aplicando, y la norma que emitió el congreso respecto al contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

Por otro lado, para Limo, Torreblanca, Gavancho, Soller, Chipana y Sotomayor (2017) las normas que regulan el proceso de desalojo son básicamente la que establece el código procesal civil respecto al desalojo, que vienen a ser la Ley N° 30201 que regula el artículo N° 594 del código procesal civil que ofrece en el contrato de arrendamiento la cláusula de allanamiento a futuro, y el Decreto Legislativo N° 1177.

Respecto si la diferente normativa regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Para Valera (2017), no existe una coherencia entre las normas de desalojo, sino que habido una progresividad en materia procesal, que se ha dado desde la época de la ley del inquilinato con lo que se ha buscado que la posición contractual de arrendador se fortalezca en relación al arrendatario debido a que tenemos una cultura en la cual se fomenta el no pago y por lo tanto la no restitución de bienes inmuebles arrendados. Ahora el problema no es tanto el código civil que regula el arrendamiento, el problema es código procesal civil que es muy tolerante con el arrendatario de tal manera que permite que un arrendatario a mérito de apelaciones puede quedarse con una vivienda durante dos o tres años más de haberse finalizado el contrato a través de los recursos dilatorios de carácter procesal, esto crea una cultura perversa y fomenta la cultura del no pago.

Así también, para Torre Blanca, Gavancho Soller, Sotomayor y Chipana (2017), no hay una coherencia entre la normativa que regula el proceso de desalojo, debido a que las normas las normas del Código Civil y del Código Procesal Civil no están coordinadas por razones temporales y las incoherencias se incrementan con el Cuarto Pleno Casatorio Civil, más aún que las normas actualmente permiten su aplicación a criterio e interpretación del juez.

Por otro lado, Limo (2017), señala que si es coherente normativa que regula el proceso de desalojo, ahora que sea la normativa adecuada para darle celeridad a restitución de los bienes inmuebles de los arrendadores es bastante debatible, hay aspectos por mejorar para hacerlos más célere y más rápido, y cuidar al ciudadano de a pie que se dedica a alquilar un solo bien inmueble y que esa renta le sirve para su subsistencia, para su alimentos, entonces a ellos las normas le tienen que dar la protección adecuada, entonces se podría mejorar la regulación actual.

Respecto si la Ley N° 30201 que regula la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia.

Para Valera, Torreblanca y Gavancho, Soller, Sotomayor y Chipana (2017) señalan que no se ha cumplido con su finalidad, porque falta reglamentar el procedimiento a seguir ya que siempre se requerirá acuerdo y muy pocos aceptarán la cláusula de allanamiento a futuro, sin embargo, esta norma antes de su publicación no fue consultada con el Poder Judicial, algo que hubiera ayudado a una mejor aplicación de la misma, ahora actualmente vivimos en una sociedad donde existe el contradictorio y se habla mucho de las garantías procesales, quizás el autor de la norma debió establecer que en este tipo de contratos con cláusula de allanamiento, se pudiera convertir en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en una especie de título ejecutivo, mediante unos formatos debidamente establecidos, que tengan sus requisitos de obligación cierta, expresa y exigible, y darle de esa manera una salida más rápida a favor de los arrendadores, señalando también que en la práctica mayormente los contratantes no establecen en sus contratos de arrendamiento las formalidades, ese sentido la norma no protege el derecho sustancial del arrendador de manera eficaz.

Asimismo, para Limo (2017), señala que si bien la Ley N° 30201 no ha cumplido con su finalidad desde su vigencia, indica que hay muchas cosas por mejorar, puntualmente tres cosas, primero que no debería requerirse conciliación como vía previa para la presentación de demanda, segundo el tipo de trámite que debería perfilarse por un proceso ejecutivo, tal y como lo establece el Decreto Legislativo N° 1177 o adecuarlo a esta norma, y el tercer punto es que la apelación debería ser sin efecto suspensivo.

Respecto si el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto la seguridad jurídica al arrendador al momento de decidir alquilar su predio.

Para Valera y Chipana (2017), si se ha devuelto la seguridad jurídica al arrendador con el Decreto Legislativo N° 1177, porque le estas dando una herramienta en la cual no solamente haces uso de un proceso ejecutivo, sino que también porque

puedes ejecutar el título de ejecución incluso antes que salga la resolución final, quien no quisiera tener una norma así que te da todas las facilidades del caso, es una norma virtuosa, lamentablemente por un exagerado concepto del contradictorio y garantías procesales se le considera una norma abusiva, es más la considero una norma virtuosa porque crea una cultura debido a que muchas personas no pueden pagar una cuota inicial de un vivienda muy cara, debido a que hay un mercado especulativo de los terrenos y viviendas para venta, permitiera que muchos inversionistas se animen a construir viviendas para arrendar, con la seguridad que en caso no haya un pago oportuno puedas recuperar inmediatamente el bien arrendado, por otro lado obligarías a las personas que quieran entrar al sistema como arrendatarios a que busquen y tengas los recursos necesarios para poder cumplir con sus obligaciones.

Por otro lado, Limo (2017), señala que no porque regulan diferentes situaciones jurídicas, el Decreto Legislativo 1177 solamente regula a una determinada población de empresas que se dedican al alquiler – venta de bienes inmuebles pero no amparan a los que están fuera de ese rubro.

En esa misma línea Soller (2017), señala que la norma que fue creada para fomentar la inversión inmobiliaria en el país, regulando para esos efectos el proceso único de desalojo; empero a pesar de sus evidentes bondades únicamente se aplica para las causales previstas en el artículo 14.2 de la Ley, y solo procede para los arrendamiento suscritos con el fin de vivienda, razón por la cual no se puede afirmar que con esta norma se ha devuelto la confianza a los arrendadores.

A su vez, Gavancho (2017) considera que no se ha devuelto la seguridad jurídica del arrendador, y que por el contrario los mecanismos que establecen el decreto legislativo N° 1177 tanto para arrendar como para la recuperación del inmueble son muy engorrosos y complicados para la persona de a pie, en nada coadyuva a favor del arrendador pedir la restitución de su bien a través de un Proceso Único de Ejecución de Desalojo,

Por su parte Torreblanca y Sotomayor (2017), señalan que no pueden emitir una opinión en la medida que sus despachos no han tenido hasta el momento proceso de desalojo relacionado con un contrato enmarcado en tal dispositivo, ni siquiera a

nivel de apelación. Solo se podría medir la eficacia de la norma respecto a los procesos tramitados.

Al respecto, el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley N° 30201.

Para Valera (2017), la regulación del decreto legislativo N° 1177 no ha querido corregir la ley N° 30201, más bien lo que ha querido esta norma es superarla y ampliar las posibilidades de desalojo, debido a que el Decreto Legislativo N° 1177 fue creada con términos de incentivos a la construcción en masa, en cambio la ley N° 30201 fue creada simplemente para arrendamientos aislados, en cambio esta busca una inversión fuerte, construcción de edificios, conjuntos habitacionales, yo creo que el objetivo no fue tanto la corrección sino la amplificación.

Asimismo, para Limo y Torreblanca Gavancho, Soller, Sotomayor (2017), no ha querido corregirlo, porque cubren rubros distintos, una cosa es el Decreto Legislativo N° 1177 que regula un tipo de población que se encarga de vender inmuebles a través de estos contratos de leasing y otra cosa es el contrato de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro ya regulado, lo que debería hacerse en mi humilde opinión es adecuar el artículo N° 594 del Código Procesal Civil que regula la cláusula de allanamiento a futuro con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1177, esa sería la forma más rápida de poder hacer que los procesos de desalojo sean más rápidos, como también es importante mencionar que pues se trata de regular distintos supuestos y tampoco podría aplicarse las normas del Decreto Legislativo 1177 al supuesto de un desalojo con cláusula de allanamiento. Pero es evidente que la ley 30201 tiene deficiencia en la regulación del proceso a seguir.

Por otro lado, para Chipana (2017), Sí ha querido corregirla porque en sus articulados se han considerado aspectos importantes para llevarse a cabo los formularios, que a partir de la dación de este decreto legislativo, tienen mérito ejecutivo.

Objetivo Específico 01.-

- 2. Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.**

Respecto si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo.

Para Valera (2017) no se protege la seguridad jurídica del arrendador, ya que si bien hay sistemas y posibilidades para realizar el desalojo, estas están dirigidas a una determinada población, ya que lo que busca el Decreto Legislativo N° 1177 es tener requisitos de carácter ejecutivo para las empresas encargadas de realizar construcciones de inmuebles para su alquiler o venta, mientras que la norma que está en el código procesal civil, busca relaciones contractuales que no son de carácter ejecutivo, entonces los arrendadores tendrán la posibilidad de escoger uno o lo otro, ya que los arrendadores van a querer aplicar el Decreto Legislativo 1177, y tratar de que sus viviendas o sus conjuntos habitacionales se encuentren dentro de esa normatividad, en cambio aquellos arrendadores que no pueden cumplir con los requisitos para registrarse como tales en este registro de contrato de arrendamiento para vivienda, entonces tendrán que aplicarse a la norma del código procesal civil.

Asimismo, Torreblanca, Gavancho, Soller y Chipana (2017), también señalan que no se protege la seguridad jurídica del arrendador e indican que debería existir solo una norma que regule y proteja el arrendamiento y en el cual se establezca con suma claridad y sin trámites engorrosos poder permitir al arrendador el proceso pertinente para reclamar su restitución, es decir deberían unificarse las normas respecto al proceso a seguir, máxime si con el cuarto pleno casatorio civil también se han introducido de alguna manera reglas procesales a supuestos de arrendamiento.

Por otro lado, Limo y Sotomayor (2017) señalan que si se otorga seguridad jurídica al arrendador, pero esta demora, es efectiva pero toma mucho tiempo, podría mejorarse, por ejemplo en un Juzgado de Paz Letrado puede demorar 5 meses

pero cuando se va en apelación te puede demorar 1 año y hasta que regrese nuevamente al Juzgado te demora un proceso de 2 años, eso quiere decir que pasaran 2 años sin cobrar tu renta, sin tener tu inmueble, sin generar dinero para el propietario o arrendador es una demora, pero finalmente recuperas el bien, o sea las normas son efectivas es, rápido no lo es, la carga procesal es el problema.

Respecto, al procedimiento, más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Para Valera (2017), por ahora el título ejecutivo no se puede aplicar para todas las personas que sería lo mejor, pero en este caso lo más eficaz sería que a los arrendatarios puedas atacarlo por cualquier lado sino está cumpliendo con su obligación, como por ejemplo con los embargos por falta de pago, o también puedes establecer contratos más onerosos, o sino poniendo alguna garantía, para realizar embargos a través de ejecuciones, ahora respecto a la Ley 30201 de cláusula de allanamiento a futuro, debido a mi experiencia como Juez es un tema de conocimiento, y llegan muy pocos casos, siendo una norma muy poco conocida por los usuarios, lo que es muy extraño, ya que se está hablando de la restitución de la posesión de una propiedad.

Sin embargo, para Limo Torreblanca, Gavancho, Soller, y Chipana (2017), señalan que de acuerdo a como se encuentra regulado ahora nuestro ordenamiento jurídico peruano, el procedimiento más efectivo debería ser el Decreto Legislativo N° 1177, ese sería el ideal, pero esta norma no se le puede aplicar a todos, debido a que la población a la que está dirigida esta norma, los sujetos procesales son diferentes, no se podría aplicar al procedimiento de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro, el Decreto Legislativo N° 1177, no existe una relación para poder aplicarlo conjuntamente.

Por otro lado, para Sotomayor (2017), debido a la falta de reglamentación de la Ley N° 30201, y al ámbito limitado que se encuentra el Decreto Legislativo N° 1177, la norma que regula el desalojo de forma eficaz sigue siendo la establecida en la vía procedimental sumarísimo.

Los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso de desalojo.

Valera, Gavancho y Chipana (2017) considera que en general si se cumplen, pero el tema es la celeridad procesal y eso es algo que le rompe la cabeza a muchos arrendadores o propietarios, debido a la carga procesal, por eso los jueces cuando tienen este tipo de demandas deben resolver lo más rápido posible para que la lentitud procesal no incentive a que los arrendatarios se queden más tiempo de lo debido.

Por otro lado, Torreblanca, Soller, Sotomayor (2017), indica que los Juzgado a nivel nacional no cumplen a cabalidad con las normas del proceso de desalojo, que no hay uniformidad en la aplicación del cuarto pleno casatorio específicamente o supuestos de vencimiento de contratos, como tampoco las normas no son totalmente claras lo que obliga a que los magistrados tengan interpretaciones distintas.

Por otro lado, Limo (2017), señala que si bien no tiene la muestra, para poder hablar en general sobre todos los Juzgados sobre si cumplen o no cumplen, sin embargo si puede hablar sobre las funciones del Tercer Juzgado de Paz Letrado que preside, donde se trabaja lo más rápido posible, si llega algún proceso de desalojo, se califica en el día, ni bien presentan la demanda, el mismo día está verificando si se admite o si no se admite, y se procede inmediatamente a notificar, cumpliendo a sentenciar en audiencia siendo el promedio en resolverse el proceso el de 5 meses porque aún no se cuenta con la notificación electrónica en el Juzgado de Lince y San Isidro, que de implementarse el proceso sería aún mucho más rápido, calculando que estaría sentenciando en 3 meses un proceso de desalojo.

Objetivo Especifico N° 02.-

3. Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante incumplimiento de contrato de arrendamiento

Respecto, si los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario.

Para Valera, Gavancho, Soller, Sotomayor y Chipana (2017), no se afecta la seguridad jurídica del arrendatario, porque las normas se encuentran bien reguladas, asimismo no se ha visto a un arrendatario que se sienta perjudicado por las normas, en líneas generales los arrendatarios cuestionan el trámite del proceso más para dilatarlo y mantener el mayor tiempo posible la posesión pero no para que se declare infundada la demanda, asimismo es necesario mencionar que el actual proceso sumarísimo que regula nuestra norma procesal, aun con sus defectos, es el más garantista, configurándose de esta manera una sobreprotección jurídica para el arrendatario que puede hacer uso y disfrute del bien inmueble hasta que termine el proceso judicial, esto es durante años.

Torreblanca (2017), señala que si se afecta la seguridad jurídica del arrendatario por la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio en cuanto no hay uniformidad en la aplicación del supuesto pleno jurisdiccional.

Por otro lado, para Limo (2017), que solo se afecta la seguridad jurídica del arrendatario cuando se encuentra discrepancia en las resoluciones que emiten el Poder Judicial, por ejemplo que en un Juzgado te requiera conciliación y en otro no te requieran conciliación, en los casos de los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro, pero la norma es clara, se puede perfeccionar definitivamente, pero seguridad jurídica se le brinda a los sujetos de derecho, demora más de lo debido si, pero seguro el proceso se termina, hay otros factores, otras variables a analizar, como lo es la carga procesal, la vocación de los jueces para poder trabajar al 100% y aprovechar el tiempo al máximo, es un problema un poquito más complejo, porque no solamente la percepción que tiene el poder judicial no solamente es por los procesos de desalojo, sino en general, entonces en eso estamos tratando de cambiarla.

Respecto, de los plazos breves que establecen la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario.

Para Valera, Limo, Gavancho, Soller, Sotomayor, y Chipana (2017), no hay ninguna afectación a la seguridad jurídica del arrendatario, pero lo que puede observar en la vía procesal son muchas demandas de amparo, medidas que buscan impedir la

restitución del bien inmueble, debido a que dilatan el proceso, lo que es cierto es que en el Perú hay una cultura del no pago, incluso es inevitable no contratar un abogado, en un proceso más célere ya ni siquiera buscarían un abogado porque simplemente el arrendatario tendría que irse.

También los autores antes mencionados señalan que no hay afectación porque, los plazos que establecen las normas son correctos, son rápidos, el proceso de desalojo está regulado por un proceso sumarísimo el tema es que debido a la carga procesal, como lo dice el propio Presidente del Poder Judicial esto produce que un proceso se demore en resolverse, pero los plazos son viables, si se cumplieran los plazos sería genial, si te doy 5 días para que contestes una demanda y me demoró 30 para notificarte con la demanda, pues algo no anda bien, cosa que podría mejorar con el expediente electrónico que se intenta implementar, y la organización en el tema de todos los procesos civiles, con eso todo podría mejorar, todo es perfectible, por lo tanto, la norma es adecuada, el problema es su forma de aplicación, la forma en la cual se va desarrollando dentro del proceso, y creo que se puede mejorar puntualmente el proceso de desalojo, adaptándolo al Decreto Legislativo N° 1177, y que este sea para todas las personas.

Torreblanca también señala que los plazos favorecen al arrendatario ya que La Ley N° 30201 otorga un plazo mayor al de desalojo común. El decreto legislativo N° 1177 reduce plazos pero es porque está enmarcado en un proceso de ejecución pero mantiene plazo para contestar así que el derecho de defensa no se recorta. Sin embargo, el recorte de plazos para que el órgano jurisdiccional resuelva escapa a la realidad pues ni siquiera en acciones de garantía pueden cumplirse los plazos por los jueces institucionales.

3.2 Descripción de resultados de la técnica: Análisis jurisprudencial.

A continuación se detallara los resultados obtenidos de la técnica de análisis jurisprudencial, el mismo que versa sobre los estudios de jurisprudencias que tienen relación a la problemática planteada en el presente trabajo de investigación, contribuyendo de esta manera, al Objetivo Específico 1 y al Objetivo Específico 2 de la siguiente manera:

Objetivo Especifico 1: Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, emitido el 14 de agosto del 2013 por la Corte Suprema de Justicia de la República de Lima sostiene que serán casos de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil (Devolución del bien y cobro de penalidad), puesto que con el requerimiento de la devolución del Inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Por otro lado que no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil (Continuación del arrendamiento), dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Bajo esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil llevado a cabo en la Ciudad de Chiclayo el 03 y 04 de noviembre del 2017, acordó en mayoría como primera conclusión que luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria.

Objetivo Especifico 2: Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil llevado a cabo en la Ciudad de Chiclayo el 03 y 04 de noviembre del 2017, acordó en mayoría como segunda conclusión que el Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez de declarar de plano su improcedencia.

3.3 Descripción de resultados de la técnica: Análisis normativo.-

A continuación se detallara los resultados obtenidos de la técnica de análisis normativo, siendo necesario indicar que se han utilizado las normas que actualmente se encuentran vigentes en nuestro ordenamiento jurídico peruano, las mismas que han sido ordenadas de acuerdo al Objetivo General, Objetivo Específico 1 y Objetivo Específico 2 de la presente Tesis.

Objetivo General: Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.

Así se tiene a la Ley N° 30201 denominada Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos, publicada el 28 de mayo del 2014, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, estableciendo la cláusula de allanamiento a futuro a fin de que pueda ser usado al momento de suscribir los contratos de arrendamiento, la misma fue estipulada en el código procesal civil de la siguiente manera:

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 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.

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

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

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

Asimismo el Decreto Legislativo N° 1177 denominada Decreto Legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, reguló el proceso único de ejecución de desalojo, señalando que recae la competencia para estos casos a los Jueces de Paz Letrado, otorgándole un plazo de 5 días para que el arrendatario a fin de que conteste la demanda, y por otro lado luego de vencido el plazo el Juez de primera instancia debe sentenciar dentro del plazo de 5 días, en caso de apelación este se le concederá sin efecto suspensivo, y será remitido al superior jerárquico dentro de los 3 días de haberlo recibido, entre otros plazos breves que lo vuelven un proceso célere.

Objetivo específico 1: Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 en el artículo N° 2, en su numeral 2.3 señala que el

presente Reglamento no es de aplicación a los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente u otro.

La Directiva N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA, denominada Lineamientos para la correcta prestación del servicio de conciliación extrajudicial, publicada el 12 de agosto del 2016, en su numeral 5.1.2 considera como materia conciliable la figura jurídica del desalojo, procedimiento conciliatorio que debe iniciarse como vía previa de forma obligatoria antes de iniciar un proceso judicial

Objetivo específico 1: Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El Decreto Legislativo N° 1196, denominada Decreto Legislativo que modifica la ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de seguros y orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de Capitalización inmobiliaria, publicada el 09 de septiembre del 2015, la misma que señala que no procede conciliación en los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo N° 1177.

IV. DISCUSIÓN

En este capítulo de la investigación que se tratará de organizar, contrastar y analizar todos datos obtenidos de la recolección de la información, es decir los antecedentes, marco teórico, entrevistas, documentos y normas en relación a los objetivos planteados.

Discusión 1

Respecto a la primera discusión se ha considerado pertinente contrastar la información respecto del objetivo general del presente trabajo de investigación.

Objetivo General: Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.

En cuanto si existe coherencia en las diversa regulación del proceso de desalojo Valera (2017) señalo que no existe una coherencia sino que habido una progresividad en materia procesal en las normas de desalojo a través del tiempo, a fin de que la posición contractual del arrendador se fortalezca, sin embargo, si bien a través del tiempo se han creado normas para poder regular de una forma más eficiente el proceso de desalojo, estas no han cumplido a cabalidad con su fin de proteger el bien de arrendador, al contrario estas normas creadas vuelven más engorroso el trámite de la recuperación del bien como es el caso de la Ley N° 30201 y por otro se limita a una a una sola clase de arrendamiento que es del vivienda como lo regula el Decreto Legislativo N° 1177, por lo que no podríamos hablar de una progresividad normativa.

Sin embargo, Torre Blanca, Gavancho, Soller, Sotomayor y Chipana (2017) señalaron que no hay una coherencia entre la normativa que regula el proceso de desalojo, debido a que las normas las normas del Código Civil y del Código Procesal Civil no están coordinadas por razones temporales y las incoherencias se incrementan con el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debido a que efectivamente no hay una coherencia entre las normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, debido a que no se encuentran reguladas de tal manera que se permita la restitución del predio, sin que previamente se tenga que iniciar un proceso judicial de tramite engorroso, tomando en cuenta que el proceso sumarísimo que es la vía procedimental que regula la

figura procesal del desalojo toma muchos años en conseguir una sentencia firme y ejecutable.

Siguiendo la idea del párrafo precedente es importante mencionar que la Ley 30201 no cuenta hasta la fecha con un reglamento que establezca parámetros en su procedimiento, algo que trae muchos problemas a los juzgadores al momento de dirigir el proceso judicial bajo la cláusula de allanamiento a futuro, y por último el Decreto Legislativo 1177 que ha sido dirigida a una población exclusiva, esto es solamente a los empresarios que se encargan de construcciones inmobiliarias, limitándola solo al arrendamiento de vivienda, producto de ello podemos inferir que no existe coherencia alguna en las normas que regulan el proceso de desalojo en el ordenamiento jurídico peruano y que no coadyuvan a la seguridad jurídica de los arrendadores.

Por otro lado Limo (2017), señaló que si existe coherencia en la diferente normativa que regula el proceso de desalojo, pero que hay varias cosas por mejorar para hacer los procesos más céleres y más rápidos, es decir no existe una coherencia entre las normas, producto de ello es que actualmente existe una pluralidad de normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, las mismas que si bien fueron creadas para devolverle seguridad al arrendador al momento de alquilar su bien inmueble, sin embargo esto no se ha cumplido, por lo tanto, estaríamos hablando de coherencia cuando una norma que ha suplido a otra lo ha hecho a cabalidad, es decir a tomado la posta de la norma anterior que no satisfacía la necesidad en común de los arrendadores, y ha implementado una solución adecuada al problema que existe, algo que no ha existido en ninguna de las normas publicadas en la actualidad.

En cuanto a la Ley N° 30201, ley que crea el registro de deudores judiciales morosos, se realizó la modificación al artículo 594 del Código Procesal Civil, a fin de que los arrendadores puedan plasmar en su contrato de arrendamiento la cláusula de allanamiento a futuro, a fin de poder desalojar al arrendatario que incumple con el pago del arriendo en un plazo breve, sin embargo, esta norma que

fue publicada en el año 2014 a la fecha no cuenta con un reglamento que guie y regule este tipo de procesos de desalojo, dejando muchas dudas respecto a su celeridad, más aún porque no exceptuaba el procedimiento conciliatorio en este tipo de casos, por otro lado los plazos para contestar la demanda y para proceder con el lanzamiento en caso de obtener una sentencia firme son muchos más amplios que los regulados en el código procesal civil y no solo eso no señala que la apelación debe ser concedida sin efecto suspensivo algo que debería estar regulado en una norma que obviamente quiere devolverle la seguridad de la restitución de su bien al arrendador en un plazo más corto.

Respecto al Decreto Legislativo N° 1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, esta norma regula el proceso único de ejecución de desalojo, la misma que fue creada a fin de impulsar la inversión de las empresas encargadas de realizar construcciones inmobiliarias, otorgándoles seguridad procesal en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento, sin embargo esta norma fue regulada solo y exclusivamente para esa determinada población y no para las personas comunes y corrientes que tienen sus bien inmueble y desean arrendarlo, algo que a nuestro parecer carece de criterio debido a que se debería de haber creado una norma que abarque a toda la población en general, ¿Por qué brindarle seguridad de la restitución a una determinada población y no a todos?, por otro lado esta misma norma se limita a los contratos de arrendamiento para vivienda, de haberse firmado un contrato de arrendamiento con esta norma pero con un fin diferente al de vivienda, no se podrá iniciar el proceso único de ejecución de desalojo, cuando la debería de haberse establecido que la norma es aplicable para cualquier tipo de arrendamiento.

Discusión 2

Respecto a la segunda discusión se ha considerado pertinente contrastar la información respecto del objetivo específico 1 del presente trabajo de investigación.

Objetivo Específico 1: Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Como se ha señalado anteriormente, es necesario verificar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la actual normativa que regula el proceso de desalojo, y continuando con las entrevistas a fin de conseguir las opiniones de distintos jueces y especialistas, Valera (2017) señaló que actualmente no se protege la seguridad jurídica del arrendador, porque lo que busca el Decreto Legislativo N° 1177 es tener requisitos de carácter ejecutivo para las empresas encargadas de realizar construcciones de inmuebles para su alquiler o venta, mientras que la norma que está en el código procesal civil, busca relaciones contractuales que no son de carácter ejecutivo, en cuanto a este punto se comparte lo señalado por el entrevistado, debido a que en la actualidad el arrendador no siente una protección normativa que respalde su derecho a la restitución del bien inmueble, lo que causa miedo y temor a los arrendadores al momento de ceder la posesión del bien mediante un contrato de alquiler, esto es producto de la posibilidad del incumplimiento del contrato y la negativa de los arrendatarios de abandonar el bien.

Obligándolo de esa manera al arrendador a solicitar el desalojo del bien mediante vía judicial, de acuerdo al procedimiento sumarísimo normal o la ley N° 30201, algo que no resulta viable debido a la demora que toma este proceso en conseguir un veredicto judicial que se pueda ejecutar, en consecuencia el arrendatario puede hacer uso del bien mientras dure el proceso judicial, algo que no es justo, más aún que las normas vigentes que regulan el desalojo no aplican la celeridad que deberían tener con una pretensión de tal naturaleza.

En esa misma línea, TorreBlanca, Gavancho, Soller y Chipana (2017) señalaron también que no se protege la seguridad jurídica del arrendador e indicaron que debería existir solo una norma que regule y proteja el arrendamiento y en el cual se establezca con suma claridad y sin trámites engorrosos, es decir que debería de unificarse las normas y que regule en una sola norma el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, algo que sería factible tomando en cuenta que tanto el proceso de desalojo regulado en el artículo N° 546 del código procesal civil y la ley N° 30201 que modifica el artículo N° 594 de código procesal civil que establece la cláusula de allanamiento a futuro, no regulan un proceso rápido para la recuperación del bien, solo hacen más confuso el trámite del proceso,

lo que demuestra que no cumplen con su característica principal que debe ser la celeridad en este proceso, dejando de esta manera sin la protección jurídica que necesita el arrendador.

Sin embargo, para Limo y Sotomayor (2017), si se otorga seguridad jurídica al arrendador, es efectiva pero toma mucho tiempo, al respecto es necesario señalar que la seguridad jurídica es el principio del derecho que se basa en la certeza del derecho tanto en el ámbito de su publicidad como en el de su aplicación, en ese sentido, al tener normas que regulan el proceso de desalojo de una manera que en la práctica no ayuda al arrendador a una recuperación rápida de su bien inmueble, demuestra no haber una seguridad jurídica debido a que las normas que ordenan la restitución del bien inmueble no son eficientes y claras.

El IV Pleno Casatorio Civil, ha definido el concepto del ocupante precario, sin embargo esta definición en materia procesal ha resultado ser muy confusa, porque ahora el arrendador ya no tiene la posibilidad de interponer una demanda de desalojo por vencimiento de contrato, debido a que con este precedente vinculante se ha tomado la postura que al momento que se solicite de manera formal la restitución del bien inmueble al arrendatario, este lo estaría volviendo en ocupante precario, y por ende se tendría que interponer la demanda de desalojo en un Juzgado Especializado Civil conforme lo establece la norma, dejando sin competencia alguna a los Juzgados de Paz Letrado.

En virtud de lo antes expuesto, todas las causales que inicien un proceso de desalojo (entre ellas la de incumplimiento de contrato de arrendamiento que no estén en los supuestos de la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177), serán llevados a cabo por un juzgado especializado, algo que no ayuda en nada en la celeridad de los procesos desalojo, tomando en cuenta que el derecho de la pluralidad de instancia permite al arrendatario interponer recurso de apelación en caso de tener una sentencia desfavorable en primera instancia, y de ser el caso puede interponer recurso de casación lo que dilataría aún más el proceso, y causa un perjuicio enorme al arrendador y a la seguridad jurídica del mismo, y por otro

lado esto permite al arrendatario mantenerse en el bien inmueble hasta que termine el proceso judicial.

En cuanto al Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA que reglamenta del Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, señalo que esta norma solo se aplica para el contrato de arrendamiento con fin de vivienda, es decir que no aplica para otro tipo de arrendamiento, si se quisiera alquilar el bien inmueble para un fin distinto a este, esta norma no podría ser aplicada, algo que limita y afecta la seguridad jurídica del arrendador, debido a que no puede arrendar a su libre disposición sino que tiene que limitarse en arrendar el bien para un fin único que el de vivienda.

Ahora respecto a la Directiva N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA que establece los lineamientos para la correcta prestación del servicio de conciliación extrajudicial, señalo que el proceso de desalojo es materia conciliable por obligación antes de interponer demanda judicial, lo que significa que los casos de arrendamiento que no versen en la Ley N° 30201 y en el Decreto Legislativo N° 1177, tendrá que recurrir al procedimiento conciliatorio previo, algo que debería de haberse exceptuado de todos los procesos de desalojo, y dejando a facultad del demandante conciliar o no, porque con lo que se busca en este proceso es tener celeridad y no que se dilate en meros trámites.

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, suscrito en la ciudad de Chiclayo el día 03 y 04 de noviembre del año 2017, acordó por mayoría que los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (mediante carta notarial), es decir que cualquier demanda con esas características que lleguen a su juzgado deberán ser declarados improcedentes de plano, determinando que la competencia en estos casos solo recae en el Juzgado Especializado, esto de acuerdo a lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, ahora este acuerdo es algo que discrepo en demasía, debido a que si bien se ha establecido que con el solo requerimiento del bien inmueble por vía notarial el arrendatario se vuelve poseedor precario, se estaría impidiendo al arrendador la posibilidad de interponer demanda

desalojo por vencimiento de contrato, por lo que esta figura jurídica ya no podrá ser aplicada procesalmente y estaría quedando obsoleta

Sin embargo, este no ha sido el error más grave, el proceso de desalojo fue regulado en un primer momento en la vía sumaria para que pueda ser resuelto a la brevedad posible, ahora habiendo decidido la competencia de los jueces especializados en estos casos, le da la oportunidad al arrendatario de dilatar aún más el proceso de desalojo, ya que no solo le permite hacer uso del recurso de apelación en caso de tener una sentencia desfavorable, sino que le permite interponer recurso de casación, lo que haría que el proceso judicial se dilate más sin resolverse, considerando la carga procesal que sufren las salas civiles y salas supremas, algo que se pudo haber evitado si se establecía competencia en estos casos de precariedad únicamente a los juzgado de paz letrado, debido a que solo le iba permitir al arrendatario el recurso de apelación, finalizando el proceso en segunda instancia sin permitir el uso del recurso de casación.

En el mismo pleno jurisdiccional se acordó realizar modificación respecto a la cláusula de allanamiento a futuro, en la que se acuerdo por mayoría que el acta de conciliación extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido, como tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia, sobre esta parte del acuerdo, de lo que podemos concluir que solo se está tratando de solucionar de una manera deficiente los parámetros de la Ley 30201, si bien era necesario exceptuar el procedimiento conciliatorio en este proceso, esta modificación no se le está otorgando al arrendador la celeridad procesal que necesita para la recuperación de su bien inmueble, por otro lado lo que es rescatable es la no procedencia de las excepciones y defensas previas, en este punto creo que se le limita al arrendatario de interponer acciones que dilaten la sentencia del proceso, sin embargo, no se hablado nada del recurso de apelación el mismo que debería concederse sin efecto suspensivo, como tampoco de los plazos de contestación de demanda y lanzamiento, que son mayores a los regulados en vía procedimental sumarísimo.

Discusión 3

Respecto a la tercera discusión se ha considerado pertinente contrastar la información respecto del objetivo específico 2 del presente trabajo de investigación.

Objetivo Específico 2: Analizar si se garantiza la seguridad jurídica del arrendatario con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento.

En cuanto si se garantiza la seguridad jurídica del arrendatario Valera, Gavancho, Soller, Sotomayor y Chipana (2017) señalaron que si se garantiza la seguridad jurídica del arrendatario, debido a que las normas se encuentran bien reguladas, respecto de lo mencionado por los entrevistados, se tiene que tomar en consideración que todas las normas vigentes que regulan el proceso de desalojo cumplen con otorgar el derecho de defensa al arrendatario, por lo que la seguridad jurídica para esta parte del proceso está garantizada, las normas del código procesal civil le asegura el derecho a la pluralidad de instancia, es decir que en el caso de tener una sentencia desfavorable puede presentar recurso de apelación , a fin de que el superior jerárquico haga la revisión de la sentencia emitida por el órgano de primera instancia como también permite ejercer al arrendatario su defensa al momento de ser notificado con la demanda judicial de desalojo, para desmentir lo alegado por el arrendador, pudiendo el arrendatario seguir en posesión del inmueble hasta que se resuelva el litigio, algo que le favorece en demasía.

Sin embargo, para Torreblanca (2017), si se afecta la seguridad jurídica del arrendatario por la aplicación del cuarto pleno casatorio en cuanto no hay uniformidad en la aplicación del supuesto pleno jurisdiccional, esto debido a que el pleno casatorio no es claro respecto a la figura del poseedor precario, más aún cuando no se sabe en qué momento interponer demanda por vencimiento de contrato y cuando mediante la figura del precario, esto debido a que el IV Pleno Casatorio señala que el arrendatario deviene en precario cuando el arrendador le solicita formalmente la restitución del bien, señalando que en estos casos el competente es el Juzgado Especializado, dejando en un vacío legal la figura del vencimiento de contrato, por no saber en qué circunstancia se puede interponer una causal de desalojo por otra.

Para Limo (2017) solo se afecta la seguridad jurídica del arrendatario cuando se encuentra discrepancia en las resoluciones que emiten el Poder Judicial, esto es producto de la falta de claridad que tiene la norma que regula la cláusula de allanamiento a futuro (Ley 30201), motivo por el cual en la actualidad los jueces no tienen una manera determinada de cómo actuar cuando un proceso de desalojo de tal naturaleza se presenta ante un órgano jurisdiccional, en ese sentido, al no tener un esquema procesal claro, se instala en nuestro ordenamiento jurídico peruano una protección judicial deficiente, dando a entrever que no se está protegiendo la seguridad jurídica tanto del arrendador como del arrendatario.

En cuanto al Decreto Legislativo N° 1196 que modifica la ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de seguros y orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, que exceptúa la conciliación del Proceso Único de ejecución que establece el Decreto Legislativo N° 1177, pues no afecta la seguridad jurídica del arrendatario debido a que la conciliación debe ser facultativa, y en caso de no dilatar el proceso judicial el arrendatario tiene la posibilidad de allanarse a la demanda y poder restituir la posesión del bien.

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, suscrito en la ciudad de Chiclayo el día 03 y 04 de noviembre del año 2017, acordó por mayoría que no es necesario la conciliación en los casos de desalojo que versen sobre cláusula de allanamiento a futuro, y no proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez de declarar de plano su improcedencia, algo que debería estudiarse a profundidad, porque está recortando al arrendatario la posibilidad de hacer uso de las figuras jurídicas procesales que tiene todo sujeto de derecho, lo que debería de haberse establecido que deberían resolver las excepciones y defensas previas en un plazo breve o junto a la sentencia, pero no limitar ese derecho al arrendatario porque de esa manera se está vulnerando la seguridad jurídica del arrendatario.

V. CONCLUSIÓN

En esta etapa de la presente investigación procedemos a realizar las conclusiones a las que se ha llegado, producto de la aplicación de los instrumentos, los mismos que nos han permitido obtener diferentes resultados y que han sido materia de discusión en los párrafos precedentes.

Primera.-

Se concluye que no se ha establecido una coherencia entre las normas que regulan el proceso de desalojo, más aún porque la vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, en caso de se configure el incumplimiento del arriendo por parte del arrendatario, si bien es cierto que el arrendador puede optar por dos procesos de desalojo, ya sea por la vía procedimental sumarísimo o mediante la Ley N° 30201, estas no han llegado a cumplir con su finalidad de ser rápidas y céleres, sino que una es más engorrosa que la otra, algo que no permite que los jueces guíen el proceso como se debería. En cambio mediante el Decreto Legislativo N° 1177 en la cual se ha regulado un proceso único de desalojo, norma que fue creada para brindarle seguridad jurídica a los empresarios dedicados a las construcciones de bienes inmuebles, y de esa manera fomentar la inversión, sin embargo esta norma solo es aplicable para los contratos de arrendamiento que han sido suscritos para el uso exclusivo de vivienda, de suscribirse para un fin distinto al antes mencionado no surtirá efecto alguno, lo que limita su efectividad y no permite que se abarque los contratos de arrendamiento con fines distintos.

Segunda.-

Se concluye que se ha analizado que no se protege la seguridad jurídica del arrendador con las diferentes normas que regulan el proceso de desalojo, el proceso regular sumarísimo demora muchos años de litigio antes de conseguir una sentencia firme y ejecutable, por otro lado la Ley N° 30201 que implementa la cláusula de allanamiento a futuro, no ha cumplido con su finalidad de darle celeridad a los procesos de desalojo que versen por el incumplimiento de contrato de

arrendamiento, debido a la confusa redacción legal de la norma y a la falta de reglamentación de la misma, asimismo el último Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil emitido en noviembre del 2017, que exceptúa la conciliación como requisito previo en los procesos que inicien por la cláusula de allanamiento a futuro, no llega a ser una solución efectiva que le devuelva la seguridad jurídica al arrendador, y por último el Decreto Legislativo N° 1177 solo es aplicable en contratos de arrendamiento para vivienda, causal que limita el derecho de accionar al arrendador.

Tercera.-

Se concluye que se ha analizado las diversas normas que regulan el proceso de desalojo (esto es la vía procedimental sumarísimo en la que se encuentra regulada el proceso de desalojo, la Ley N° 30201 que implementa la cláusula de allanamiento a futuro y el Decreto Legislativo N° 1177 que regula el proceso único de ejecución de desalojo) y estas si garantizan la seguridad jurídica del arrendatario, es más son muy garantistas con esta parte, debido a que puede hacer uso de diferentes figuras procesales para dilatar el proceso de desalojo y de esa manera lograr poder mantenerse en posesión del bien por mucho más tiempo, sin embargo, el pleno jurisdiccional civil y procesal civil de noviembre del 2017 acordó en mayoría exceptuar la interposición de excepciones y defensas previas, lo que conllevaría a la vulneración del derecho de defensa del arrendatario y estando en un estado de derecho no se puede permitir que se infrinja un derecho fundamental como es el derecho a la contradicción como también el derecho a la tutela jurisdiccional que tiene toda persona, error muy grave en cuanto a la vulneración de derechos.

VI. RECOMENDACIONES

Primera.-

El Estado peruano, a través del Poder Ejecutivo y Poder Legislativo, debería analizar la falta de coherencia de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo actualmente y de esa manera ofrecer una solución a través de una norma que englobe los tres procesos de desalojo vigentes y que establezca el inicio de un proceso de desalojo único que sea rápido y expeditivo solo cuando la causal sea el incumplimiento de contrato de arrendamiento de bien inmueble por parte del arrendatario.

Segunda.-

Es necesario realizar modificaciones expresas a la ley N° 30201 debido a que se deben realizar cambios a sus plazos y a la manera que está regulada, realizando el cambio a fin de que ayude al arrendador y no lo termine perjudicando en un proceso engorroso para recuperar la posesión del bien

Tercera.-

Se debería tomar en cuenta el proceso único de ejecución regulado en el decreto legislativo N° 1177, y poder darle calidad de título ejecutivo a los contratos suscritos bajo la regulación de la ley N° 30201 cláusula de allanamiento a futuro, y de esa manera proceder bajo el proceso único de ejecución de una manera rápida, esto se debe establecer en el reglamento que a la fecha la Ley N° 30201 no tiene.

Cuarta.-

Se debe realizar una modificación al IV Pleno Casatorio y al Código Procesal Civil, en el sentido de la competencia en temas de precariedad, debido a que sería pertinente establecer la competencia en estos casos a los Jueces de Paz Letrado, a fin de que el proceso finalice en los juzgados civiles,

Quinta.-

Se debe emitir un nuevo Pleno jurisdiccional civil y procesal civil, que modifique las conclusiones del Pleno Jurisdiccional civil y procesal civil llevada a cabo el 03 y 04 de noviembre del 2017, que vulnere el derecho del arrendatario y del arrendador

Tabla 5. Recomendaciones en función a los objetivos de la presente investigación

Objetivo General	Objetivo Específico 1	Objetivo Especifico 2
Conclusión 1	Conclusión 4	Conclusión 5
Conclusión 2		
Conclusión 3		

Fuente: Elaboración propia.

VII. REFERENCIAS

Fuentes Primarias:

Valera, J. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 06 de octubre de 2017

Limo, J. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 06 de octubre de 2017

TorreBlanca, J. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 26 de octubre de 2017

Gavancho, L. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 30 de octubre de 2017

Soller, J. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 30 de octubre de 2017

Chipana, C. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 30 de octubre de 2017

Sotomayor, F. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 21 de noviembre de 2017

Fuentes Bibliográficas:

Álvarez, G. (2003). *Importancia de la Metodología de la Investigación Jurídica en la formación del abogado*. Revista La Semana Jurídica.

Arias, M. (2011). *Exegesis del código civil peruano de 1984*. Lima. Perú: Gaceta Jurídica.

Behar, D. (2008). *Metodología de la Investigación*.

Recuperado de:

<http://rdigital.unicv.edu.cv/bitstream/123456789/106/3/Libro%20metodologia%20investigacion%20este.pdf>

Bonilla, E. y Rodrigues, P. (2005). Más allá del dilema de los métodos: La investigación en ciencias sociales. Bogotá: Grupo editorial Norma.

Castillo, M. y Cortez, C. (2009). *La forma del contrato*. Lima. Perú

Chavez J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato (Tesis de Maestría)*. Recuperado de

<http://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/cybertesis/3138>

Fernández, A. (s.f.). Jerarquía Normativa [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/contribuyente/>

Gonzales, G. (s.f.). *La posesión precaria en síntesis*.

Recuperado de

http://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf.

Gonzales, M. (2003). *Las fuentes del derecho. En M. Gonzales. Autor*

Recuperado de

<https://previa.uclm.es/profesorado/mcgonzalez/pdf/introduccionderecho/tema1.pdf>.

Gonzales, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Lima. Perú Juristas editores EIRL.

Gomero, G. (1997) *Proceso de la investigación científica*, Lima, Perú.

Gómez, M. (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación*. (1º ed.). Argentina.

Haba, E. (2007). *Sobre observar la ley. Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica de Christian Courtis*. Madrid: Revista ISONOMÍA.

Hernández, R., Fernández, C.; Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.

Lama, H. (enero/febrero, 2008). El título posesorio en el derecho civil peruano, *Revista Oficial del Poder Judicial*, 139-141.

Lama, H. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro. En: *Derecho Civil Patrimonial Gaceta Jurídica* (eds), *Problemática en la transmisión inmobiliaria* (p.115). Lima.

Ledesma, M. (2008). *Comentarios al código procesal civil*. Lima. Perú: Gaceta Jurídica.

Leguizamón J. (2014). *El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos (Tesis para el grado de abogado)*. Recuperado de <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>

Limo, J. (Octubre 2017). Propuestas para viabilizar la ejecución del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro, *Gaceta Civil y Procesal Civil*, p.279.

Ludeña, G. (s.f). *Cuaderno de Metodología de la Investigación* . Lima.

Mejorada, M. (03 de agosto de 2015). Nueva ley de desalojo... ¡Ahora pues! [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/08/nuevo-desalojo-ahora-pues.html>

Mejorada, M. (s.f.). *Revista ius veritas*. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/viewFile/15808/16240>.

Mejorada, M. (s.f.). *Revista Derecho & Sociedad 40*. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/12805/13362>

- Meneses Blas, E. (2015) *Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho*. (Tesis para optar el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo). (Acceso el 05 de septiembre del 2017)
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2017). *Conciliación extrajudicial*. Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/conciliacion-extrajudicial/>
- Novoa, B. (s.f, 2017). Breves reflexiones sobre el derecho fundamental de propiedad a propósito de la Casación N° 2937-2011-Arequipa. Revista Gaceta Jurídica y Procesal Civil, 43.
- Northcote, C. (Julio 2015). Comentarios al decreto legislativo sobre arrendamiento – venta (Parte I), p.2.
- Sagastegui, U. (s.f 2015). Proceso de Desalojo, Liberia y Ediciones Jurídicas, p.34.
- Ortiz, I. (2012). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Lima. Perú.
- Otiniano, N. y Benites, S. (2014). *Instrucciones p ara la elaboración de Proyectos e Informes de Tesis*. Perú: Dirección de Investigación de la Universidad César Vallejo.
- Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo doctrina, jurisprudencia y casuística*. Arequipa. Perú: Cromeo Editores.
- Ramírez, A. (2004). Metodología de la investigación científica. Pontificia Bogotá: Universidad Javeriana. Recuperado el 15 de junio de 2016 desde <http://www.javeriana.edu.co/ear/ecologia/documents/ALBERTORAMIREZMETODOLOGIADELAINVESTIGACIONCIENTIFICA.pdf>
- Risco Ponce, J. (2012). *El deber del juzgado para declarar de oficio un acto jurídico manifiestamente nulo en un proceso de desalojo por ocupación precaria*. (Tesis para optar el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo). (Acceso el 05 de septiembre del 2017)

- Rodríguez, E. (2005). *Metodología de la Investigación*. México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- Romero, L. (2000). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. México: Colección Eduardo Alday H.
- Sánchez, H.; Reyes, C. (1996). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Lima: Mantaro.
- Sevilla, P. (2016). *La pretensión reivindicatoria es procedente contra “La posesión legítima”*. *Gaceta jurídica*. Lima: Perú.
- Solimano O. (2008). La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo (Tesis de Maestría). Recuperado de http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/196/1/Solimano_ho.pdf
- Schmelkes, C. (1988). *Manual para la presentación de Anteproyectos e Informes de Investigación*. Oxford: Oxford University Press.
- Vázquez, M. L.; Ferreira, M. R. (2006). *Introducción a las técnicas cualitativas de investigación*. Bellaterra: Universitat Autònoma de Barcelona.
- Valderrama, S. (2007). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica*. México: Trillas.
- Valderrama, S. (2013). *Pasos para elaborar proyectos de investigación Científica* (2da Ed). Lima: San Marcos.
- Zumaeta, P. (2015). *Teorías de derecho procesal civil*. Lima. Perú: Jurista editores EIRL.

Fuentes normativas:

Ley N° 30201, ley que crea el registro de deudores judiciales morosos.

Decreto Legislativo N° 1177, que establece el régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda.

Decreto Supremo N° 017-2015.VIVIENDA, que aprueba el reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.

Directiva N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA, Lineamientos para la correcta prestación del servicio de Conciliación.

Decreto Legislativo N° 1196, que modifica el artículo 7 – A de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.

IV Pleno Casatorio Civil.

Pleno Jurisdiccional civil y procesal civil de noviembre del 2017.

ANEXOS

Anexo 1°

Matriz de consistencia

TÍTULO	La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.
PROBLEMA GENERAL	¿Es coherente la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	<p>Problema específico Nro. 01: ¿Se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento?</p> <p>Problema específico Nro. 02: ¿Se garantiza la seguridad jurídica del arrendatario a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?</p>
SUPUESTO GENERAL	No hay coherencia en la diversidad de normas vigentes que regulan el proceso de desalojo frente el incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano, debido a que la Ley N° 30201 hasta el momento no se encuentra reglamentada motivo por el cual es un proceso tan extenso como el de la vía procedimental sumarísimo, y el Decreto Legislativo N° 1177 solo es aplicable para los contratos de arrendamiento para uso de vivienda, no para otro arrendamiento distinto a este.

**SUPUESTOS
ESPECIFICOS**

Supuesto Especifico 1. Con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo frente el incumplimiento de contrato de arrendamiento, no se garantiza la seguridad jurídica del arrendador debido a que la demora en obtener una sentencia firme a favor, no permite la restitución del predio en los plazos establecidos por cada uno de los procesos de desalojo.

Supuesto Especifico 2. Las diversas normas que regulan el proceso desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento, si garantizan la seguridad jurídica de los arrendatarios, ya que le permite demostrar en cada uno de los procesos si cuenta con un contrato de arrendamiento vigente, y si cuenta con una posesión lícita del bien inmueble, sin vulnerar su derecho a la defensa, como tampoco a su derecho a la pluralidad de instancia..

OBJETIVO GENERAL

Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano.

**OBJETIVOS
ESPECIFICOS**

Objetivo Especifico 1. Analizar si se protege el derecho del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Objetivo Especifico 2. Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.

DISEÑO DEL ESTUDIO	Teoría Fundamentada	
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	<p>La entrevista, teniendo como instrumento a la Guía de Entrevista</p> <p>Análisis Jurisprudencial, teniendo como instrumento a la Guía de Análisis Jurisprudencial</p> <p>Análisis Normativo teniendo como instrumento a la Guía de Análisis Normativo</p>	
POBLACIÓN Y MUESTRA	<p>Jueces de Paz Letrado de Lince y San Isidro.</p> <p>Juez de Paz Letrado Civil del Callao.</p> <p>Juez Especializado en lo Civil de Lima.</p> <p>Docente de la Universidad San Martín de Porres con doctorado en derecho procesal civil.</p> <p>Relatora de la Primera Sala Civil - Comercial</p>	
	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
CATEGORÍAS Y SUB CATEGORÍAS	Proceso	Proceso Sumarísimo, Proceso Único de Ejecución
	Desalojo	Restitución de la posesión del bien
	Contrato	Acuerdo entre partes
	Arrendamiento	Entrega de la posesión por una por una contraprestación
MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	Sistemático y Exegético	

RESULTADOS

Los resultados fueron en base a la guía de entrevista, guía jurisprudencial y normativa, teniendo claro los objetivos planteados, a fin de contar con información que pueda enriquecer la investigación

DISCUSIÓN

En la Discusión se han contrastado los antecedentes, Marco teórico, entrevistas, jurisprudencia y normas recabados en la investigación y de esta forma se han descrito la problemática que existe actualmente en los procesos de desalojo por incumplimiento de contrato de arrendamiento, como también los vacíos legales que existen en la norma que perjudica el derecho de la restitución del bien de arrendador.

CONCLUSIÓN

Se ha llegado a la conclusión del objetivo general :

No hay una coherencia establecida entre las normas que regulan el proceso de desalojo, en caso se configure el incumplimiento del pago del arriendo por parte del arrendatario, porque la vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, simplemente se le ha dado a elegir entre tres procedimientos que no satisfacen la pretensión principal del arrendador.

RECOMENDACIONES

Una de las principales recomendaciones, es que se reglamente la Ley N° 30201 que incluye la cláusula de allanamiento a futuro con la finalidad de tener parámetros al momento de aplicar la norma pero sin afectar el derecho de defensa del arrendatario, y como beneficio de la reglamentación los magistrados podrán contar con un

proceso claro que los ayude a ejercer sus funciones de una manera establecida

Anexo 2°

Guía de Entrevista para los Jueces del Poder Judicial y procesalistas en derecho procesal civil.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Ficha de entrevista

Título: *“La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”*

Entrevistado: _____

Cargo / profesión / grado académico: _____

Institución: _____

Objetivo general: *Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano.*

1.-Según su perspectiva, ¿Usted considera que existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de desalojo?

2.- ¿Cree que el proceso de desalojo se encuentra bien regulado en la vía procedimental sumarísimo?

3.- En su opinión, ¿considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

4.- Desde su punto de vista, ¿considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de alquilar el predio?

5.- A su parecer, ¿considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?

a) Objetivo específico (1): *Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?

2.- ¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato?

3.- ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso desalojo?

b) Objetivo específico (2): *Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Cree usted que los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario?

2.- Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?

.....
.....

Entrevistador

Jair Jesús Vásquez Gavancho

.....
.....

Entrevistado

Anexo 3°

Guía de Análisis Jurisprudencial



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Objetivo General

Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano

Tipo de Jurisprudencia

Publicado en

Fecha del acuerdo

Órgano emisor

		Marcar	
Pleno Jurisdiccional		Sí	No
Constituye precedente vinculante			
Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil			

Anexo 4°

Guía de Análisis Normativo



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Objetivo General

Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano

Ley N° 30201

Número de la norma

Denominación de la norma

Publicado en

Fecha de emisión

Órgano emisor

Ítems	Marcar	
	Sí	No
Vigente	X	

Anexo 5°

Validación del Instrumento Guía de entrevista



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: MONTESINOS LEON NATALY PATRICIA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de Entrevista
 1.4. Autor de Instrumento: Jair Jesús Vásquez Gavancho

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X
X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 19 de setiembre del 2017

[Firma manuscrita]
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 44176771 Telf. 956 446485

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: CHAVEZ RABANAL, Mani Gonzalo
 1.2. Cargo e institución donde labora: ASESOR
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de Entrevista
 1.4. Autor de Instrumento: Jair Jesús Vásquez Gavancho

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE				ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.													✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.													✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 40527374 Telf. 985595272

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Morales Cantú, Giuseppe Paul
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente tiempo completo UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de Entrevista
 1.4. Autor de Instrumento: Jair Jesús Vásquez Gavanchó

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

S

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %


Lima..... del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 070244 Telf. 99232689

Anexo 5-A

Validación del Instrumento Guía de Análisis Jurisprudencial y Normativo

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Israel Blom

1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis Jurisprudencial y Normativo

1.4. Autor(A) de Instrumento: Juan Jesús Kisique Garacho

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

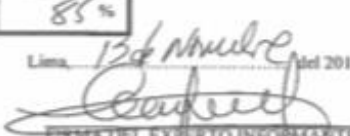
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

87

85%

Lima, 13 de octubre del 2017



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 10996244 H.cel:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

I.1. Apellidos y Nombres: Morales Corti Giuseppe Paul
 I.2. Cargo e institución donde labora: Docente Tiempo Completo UCV
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis Jurisprudencial y Normativa
 I.4. Autor(A) de Instrumento: Juan Jesús Valquiza Garamela

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													/
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													/
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													/
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													/
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													/
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													/
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													/
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.													/
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y dicho aplicados para lograr contrastar los supuestos.													/
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													/

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima..... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 8809441 Telf: 992380816

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: DÁVILA ROJAS, OSCAR
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Asesor de DPI en UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis Jurisprudencial y normativo
 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Jesús Vasquez Garanday

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

 Lima, 16 de setiembre del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 10379965 Telf. 900337847

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ABRIL VILLALBOS MILTON EBERT
 1.2. Cargo e instrucción donde labora: Docente Tiempo Completo - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis Jurisprudencial y Normativo
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Juan José Vaquer Garamillo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

%

 Lima, 16 de Septiembre del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 42124072 Telf. 947130351

Anexo 6

Guía de entrevista para los Jueces del Poder Judicial que son competentes para resolver procesos de desalojo por incumplimiento de contrato de arrendamiento y especialistas en derecho procesal civil.

AUTORIZACIÓN PARA ENTREVISTA

Doctor:

Juan Carlos Valera Malaga.

Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro.

Mi nombre es Jair Jesús Vásquez Gavancho, soy estudiante del sexto año de la carrera de Derecho y actualmente me encuentro en la elaboración de la Tesis titulada "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano", el objetivo de esta investigación es determinar si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el Perú

Antes de iniciar la entrevista me gustaría agradecerle por su tiempo y participación en esta investigación, este documento tiene su razón debido a que es un medio de verosimilitud, el cual respalda su consentimiento y autorización para la entrevista a realizar, como también cumple con darle validez a sus respuestas las mismas que son de suma importancia para la elaboración del trabajo de investigación.

Firma de consentimiento

PODER JUDICIAL

JUAN CARLOS VALERA MALAGA
JUEZ TITULAR
1º Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Firma

Juan Carlos Valera Malaga

21 de noviembre de 2017



Ficha de entrevista

Título: *"La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano"*

Entrevistado: Juan Carlos Valera Malaga.

Cargo: Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro.

Profesión: Abogado

Objetivo general: *Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*

1.- ¿Cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

El Código Civil de 1984, La ley del Inquilinato que se están aplicando en algunos contratos de arrendamiento que albergan un periodo anterior de la década del 70, la Ley del arrendamiento express que es una norma que todavía no se está aplicando, también tenemos esa norma que saco el congreso respecto al contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

2.- ¿Considera que la diferente normativa vigente regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

No es que las 4 normas sean coherentes entre ellas, el tema es que hay una progresividad es decir, que han buscado que la posición contractual de arrendador se fortalezca en relación al arrendatario debido a que tenemos una cultura en la cual fomenta el no pago y por lo tanto la no restitución de bienes inmuebles arrendados (...). El problema no es tanto el código civil que regula el arrendamiento, el tema el código procesal civil que es muy tolerante con el arrendatario de tal manera que permite que un arrendatario a mérito de apelaciones puede quedarse con una vivienda durante dos o tres años más de haberse finalizado el contrato a través de los recursos dilatorios de carácter procesal, esto crea una cultura perversa y fomenta la cultura del no pago.

3.- ¿Considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

No, debido a que la norma no fue consultada con el Poder Judicial, tal vez por una burocracia que existe al momento de crear normas, por ejemplo se pudo establecer que estos contratos con cláusula de allanamiento a futuro no se requiera la conciliación, pudo haber sido una pequeña salida, pero el tema es que como vivimos en una sociedad donde existe el contradictorio y se habla mucho de las garantías procesales, quizás el autor de la norma debió poner este tipo de contratos con cláusula de allanamiento, haberla convertido en una especie de título ejecutivo, mediante unos formatos debidamente establecidos, que tengan sus requisitos de obligación cierta, expresa y exigible, y darle de esa manera una salida más rápida a favor de los arrendadores.

4.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de decidir alquilar su predio?

Yo creo que sí, porque le estas dando una herramienta en la cual no solamente haces uso de un proceso ejecutivo, sino que también porque puedes ejecutar el título de ejecución incluso antes que salga la resolución final, quien no quisiera tener una norma así que te da todas las facilidades del caso, es una norma virtuosa, lamentablemente por un exagerado concepto del contradictorio y garantías procesales se le considera una norma abusiva, yo creo que es una norma virtuosa porque crea una cultura debido a que muchas personas no pueden pagar una cuota inicial de un vivienda muy cara, debido a que hay un mercado especulativo de los terrenos y viviendas para venta, permitiera que muchos inversionistas se animen a construir viviendas para arrendar, con la seguridad que en caso no haya un pago oportuno puedas recuperar inmediatamente el bien arrendado, por otro lado obligarías a las personas que quieran entrar al sistema como arrendatarios a que busquen y tengas los recursos necesarios para poder cumplir con sus obligaciones.

5.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?

No, no creo que haya querido corregirla, yo creo que más bien superarla y ampliar las posibilidades de desalojo, lo que pasa es que el Decreto Legislativo 1177 fue hecha con términos de incentivos a la construcción en masa, en cambio la ley 30201 fue creada simplemente para arrendamientos aislados, en cambio esta busca una inversión fuerte, construcción de edificios, conjuntos habitacionales, yo creo que el objetivo no fue tanto la corrección sino la amplificación.

a) *Objetivo específico (1): Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?

No, debido a que hay sistemas y posibilidades, lo que busca el Decreto Legislativo N° 1177 es tener requisitos de carácter ejecutivo, mientras que la norma que está en el código procesal civil, busca relaciones contractuales que no son de carácter ejecutivo, entonces los arrendadores

tendrán la posibilidad de escoger uno o lo otro, ya que los arrendadores van a querer aplicar el Decreto Legislativo 1177, y tratar de que sus viviendas o sus conjuntos habitacionales se encuentren dentro de esa normatividad, en cambio aquellos arrendadores que no pueden cumplir con los requisitos para registrarse como tales en este registro de contrato de arrendamiento para vivienda, entonces tendrán que aplicarse a la norma del código procesal civil.

2.- ¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento, más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Bueno, por ahora el título ejecutivo no se puede aplicar para todas las personas que sería lo mejor, pero en este caso lo más eficaz sería que a los arrendatarios debes atacarlo por cualquier lado sino está cumpliendo con su obligación, con los embargos por falta de pago, puedes establecer contratos más onerosos, por ejemplo una garantía, para realizar embargos a través de ejecuciones, ahora respecto a la Ley 30201 de cláusula de allanamiento a futuro, debido a mi experiencia como Juez es un tema de conocimiento, y llegan muy pocos casos, siendo una norma muy poco conocida por los usuarios, lo que es muy extraño.

3.- ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso de desalojo?

Yo considero que en general sí se cumplen, pero el tema es la celeridad procesal y eso es algo que le rompe la cabeza a muchos arrendadores o propietarios, debido a la carga procesal, por eso los jueces cuando tienen este tipo de demandas deben resolver lo más rápido posible para que la lentitud procesal no incentive a los arrendatarios se queden más tiempo de lo debido.

b) Objetivo específico (2): *Análisis si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Cree usted que los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario? ¿Por qué?

No, no he visto a un arrendatario me diga que me siento perjudicado por las normas, en líneas generales los arrendatarios cuestionan el trámite del proceso más para dilatarlo pero no para que se declare infundada la demanda.

2.- ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?

No, en líneas veo ninguna afectación a la seguridad jurídica del arrendatario, pero lo que sí veo es un abuso de demandas de amparo, medidas que buscan impedir la restitución del bien inmueble, debido a que dilatan el proceso, lo que es cierto es que en el Perú hay una cultura del no pago, incluso es inevitable no contratar un abogado, en un proceso más célere ya ni siquiera buscarían un abogado porque simplemente el arrendatario tendría que irse.



Entrevistador

Jair Jesús Vásquez Gavancho

PODER JUDICIAL



JUAN CARLOS VALERA MALAGA
Jefe TITULAR
1º Juzgado del Poder Judicial de Lima y San Isidro
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Entrevistado

Dr. Juan Carlos Valera Malaga

Anexo 6-A

AUTORIZACIÓN PARA ENTREVISTA

Doctor:

Julio Limo Sanchez.

Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro.

Mi nombre es Jair Jesús Vásquez Gavancho, soy estudiante del sexto año de la carrera de Derecho y actualmente me encuentro en la elaboración de la Tesis titulada "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano", el objetivo de esta investigación es determinar si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el Perú

Antes de iniciar la entrevista me gustaría agradecerle por su tiempo y participación en esta investigación, este documento tiene su razón debido a que es un medio de verosimilitud, el cual respalda su consentimiento y autorización para la entrevista a realizar, como también cumple con darle validez a sus respuestas las mismas que son de suma importancia para la elaboración del trabajo de investigación.

Firma de consentimiento

PODER JUDICIAL


JULIO FRANCISCO LIMO SANCHEZ
JUEZ TITULAR
3º Juzgado Letrado de Paz Lince y San Isidro
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE LINCE

Julio Limo Sanchez

21 de noviembre de 2017



Ficha de entrevista

Título: *“La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”*

Entrevistado: Julio Limo Sanchez.

Cargo: Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro.

Profesión: Abogado

Objetivo general: *Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*

1.- ¿Cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Bueno, básicamente la que establece el código procesal civil respecto al desalojo, el artículo 594 del código procesal civil que la del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, y tenemos leyes especiales como el Decreto Legislativo 1177.

2.- ¿Considera que la diferente normativa vigente regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Coherente sí, ahora que sea la adecuada creo que es bastante debatible, hay muchas cosas por mejorar para hacerlos más celeres y hacerlo más rápido, y cuidar al ciudadano de a pie que se dedica a alquilar un solo bien inmueble y que esa renta le sirve para su subsistencia, que le sirve para su alimentos, entonces a ellos las normas le tienen que dar la protección adecuada, entonces se podría mejorar la regulación actual.

3.- ¿Considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

No, creo que hay muchas cosas por mejorar, puntualmente tres cosas, primero que quede claro que no debería requerirse conciliación, segundo el tipo de trámite que debería perfilarse por un proceso ejecutivo como establece el Decreto Legislativo 1177 o adecuarlo a esta norma, y el tercer punto es que la apelación debería ser sin efecto suspensivo.

4.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de decidir alquilar su predio?

No, porque regulan diferentes situaciones jurídicas, el Decreto Legislativo 1177 solamente regula a una determinada población de empresas que se dedican al alquiler – venta de bienes inmuebles pero no tienen nada ampara a los que están fuera de ese rubro.

5.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?

No, porque cubren rubros distintos, una cosa es el Decreto Legislativo N° 1177 que regula un tipo de población que se encarga de vender inmuebles a través de estos contratos de leasing y otra cosa es el contrato de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro ya regulado, lo que debería hacerse en mi humilde opinión es adecuar el artículo N° 594 del Código Procesal Civil que regula la cláusula de allanamiento a futuro con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1177, esa sería la forma más rápida de poder hacer que los procesos de desalojo sean más rápidos.

a) **Objetivo específico (1):** *Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?

Se protege, si se protege, pero demora, es efectiva pero toma mucho tiempo, podría mejorarse, por ejemplo en un Juzgado de Paz Letrado en uno que es rápido puede demorar 5 meses pero cuando se va en apelación te puede demorar 1 año y hasta que regrese nuevamente al Juzgado te demora un proceso de 2 años, dos años sin cobrar tu renta, dos años sin tener tu inmueble, dos años sin generar dinero para el propietario o arrendador es una demora, pero finalmente recuperas el bien, o sea las normas son efectivas es, rápido no lo es.

2.- ¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento, más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

De acuerdo a como se encuentra regulado ahorita en nuestro ordenamiento jurídico peruano, el procedimiento más efectivo debería ser el Decreto Legislativo N° 1177, ese sería el ideal, pero esta norma no se le puede aplicar a todos, debido a que la población a la que está dirigida esta norma, los sujetos procesales son diferentes, no se podría aplicar al procedimiento de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro el Decreto Legislativo N° 1177, no le encuentro una relación para poder aplicarlo conjuntamente.

3.- ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso de desalojo?

No tengo la muestra, no podría decirte si todos los Juzgados cumplen o no cumplen, yo te podría decir sobre mi juzgado, aca tratamos de trabajar lo más rápido posible, si viene un proceso de desalojo lo calificamos en el día, ni bien presentan la demanda, el mismo día estoy verificando si se admite o si no se admite, inmediatamente estamos notificando y sentenciamos en



audiencia y el promedio es de 5 meses que demora en un proceso porque no contamos con la notificación electrónica en el Juzgado de Lince y San Isidro sino sería mucho más rápido, calculo yo que estaríamos sentenciado en 3 meses un proceso de desalojo.

b) Objetivo específico (2): *Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Cree usted que los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario? ¿Por qué?

Se afecta la seguridad jurídica cuando se encuentra discrepancia en las resoluciones que emiten el Poder Judicial, por ejemplo que en un Juzgado te requieran conciliación y en otro no te requieran conciliación, en los casos de los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro, pero la norma es clara, se puede perfeccionar definitivamente, pero seguridad jurídica se le brinda a los sujetos de derecho, demora más de lo debido sí, pero seguro el proceso se termina, hay otros factores, otras variables a analizar, como lo es la carga procesal, la vocación de los jueces para poder trabajar al 100% y aprovechar el tiempo al máximo, es un problema un poquito más complejo, porque no solamente la percepción que tiene el poder judicial no solamente es por los procesos de desalojo, sino en general, entonces en eso estamos tratando de cambiarla.

2.- ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?

Indica que no hay afectación porque, los plazos que establecen las normas son correctos, son rápidos, el proceso de desalojo está regulado por un proceso sumarísimo el tema es que debido a la carga procesal, como lo dice el propio Presidente del Poder Judicial esto produce que un proceso se demore en resolverse, pero los plazos son viables, si se cumplieran los plazos sería genial, si te doy 5 días para que contestes una demanda y me demoró 30 para notificarte con la demanda, pues algo no anda bien, cosa que podría mejorar con el expediente electrónico que se intenta implementar, y la organización en el tema de todos los procesos civiles, con eso todo podría mejorar, todo es perfectible, por lo tanto, repito la norma es adecuada, el problema es su forma de aplicación, la forma en la cual se va desarrollando dentro del proceso, y creo que se puede mejorar puntualmente el proceso de desalojo, adaptándolo al Decreto Legislativo N° 1177, y que este sea para todas las personas.



Entrevistador

Jair Jesús Vásquez Gavancho



PODER JUDICIAL
JULIO LIMÓ SANCHEZ
JUEZ TITULAR
3º Juzgado de Lince y San Isidro
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE LINCE

Dr. Julio Limo Sanchez

Anexo 6-B



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Ficha de entrevista

Título: "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano"

Entrevistado: Juana María Torreblanca Nuñez.

Cargo: Jueza del 21 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

Profesión: Abogado

Institución: Poder Judicial

Objetivo general: Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano

1.- ¿Cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

CPC 585 y siguientes
Ley 30201
D.L. 1177

2.- ¿Considera que la diferente normativa vigente regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

No, las normas del CC y CPC no están coordinadas por razones temporales y las incoherencias se incrementan con el Cuarto Pleno Casatorio.

3.- ¿Considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

No porque falta reglamentar el procedimiento e seguir. Siempre se requerirá acuerdo y muy pocas aceptarán tal cláusula.

4.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de decidir alquilar su predio?

No podría emitir una opinión en la medida que en esta instancia no he tenido ningún proceso de desalojo relacionado con un contrato enmarcado en tal dispositivo ni siquiera a nivel de apelación. Se podría medir la eficacia de la norma respecto a los procesos tramitados

5.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?

No considero que sea, pues se trata de regular distintos supuestos y tampoco podría aplicarse las normas del DL 1177 al supuesto de un desalojo con clausula de allanamiento, Ley 30201. Pero es evidente que la Ley 30201 tiene deficiencia en la regulación del proceso a seguir

a) **Objetivo específico (1):** *Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?

No debería unificarse las normas respecto al proceso a seguir, maxime si con el Cuarto Pleno Casatorio también se han introducido de alguna manera reglas procesales a supuestos de arrendamiento

2.- ¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento, más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

DL 1177

3.- ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso de desalojo?

No hay uniformidad en la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio específicamente a supuestos de vencimiento de contratos

b) Objetivo específico (2): *Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Cree usted que los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario? ¿Por qué?

Si por la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio en cuanto no hay uniformidad en la aplicación del supuesto del

2.- ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?

Ley 30201 otorga un plazo mayor al de desalojo común. Dleg 1177 reduce plazos pero es por que esta enmarcado en un proceso de ejecución pero mantiene plazo para contestar así que el derecho de defensa no se recorte. Sin embargo el recorte de plazos para que el órgano jurisdiccional resuelve escapa a la realidad pues siquiera en acciones de garantía pueden cumplirse los plazos por los jueces constitucionales

Entrevistador

Jair Jesús Vásquez Gavancho

PODER JUDICIAL


Entrevistado
Dra. JUANA TORREBLANCA NUÑEZ
JUEF7 TITULAR

Juzgado Especializado en lo Civil y Comercial
Circuito de Justicia de Lima
Dra. Juana María Torreblanca Nuñez

Anexo 6-C

AUTORIZACIÓN PARA ENTREVISTA

Doctor:

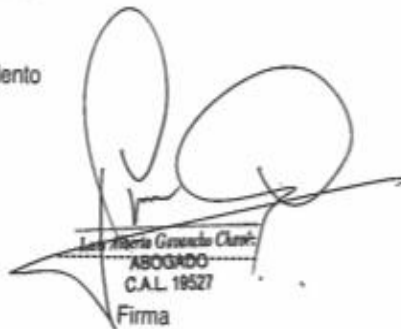
Luis Alberto Gavancho Chávez

Catedrático en la Universidad San Martín de Porres.

Mi nombre es Jair Jesús Vásquez Gavancho, soy estudiante del sexto año de la carrera de Derecho y actualmente me encuentro en la elaboración de la Tesis titulada "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano", el objetivo de esta investigación es determinar si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el Perú

Antes de iniciar la entrevista me gustaría agradecerle por su tiempo y participación en esta investigación, este documento tiene su razón debido a que es un medio de verosimilitud, el cual respalda su consentimiento y autorización para la entrevista a realizar, como también cumple con darle validez a sus respuestas las mismas que son de suma importancia para la elaboración del trabajo de investigación.

Firma de consentimiento



Luis Alberto Gavancho Chávez
ABOGADO
C.A.L. 19527
Firma

Luis Alberto Gavancho Chávez

30 de Octubre de 2017



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Ficha de entrevista

Título: *"La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano"*

Entrevistado: Luis Alberto Gavancho Chavéz.

Cargo: Catedrático de la Universidad San Martín de Porres.

Profesión: Abogado

Grado Profesional: Doctor en Derecho Procesal Civil.

Objetivo general: *Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*

1.- ¿Cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Nuestro Código Civil regula el arrendamiento en su artículo 1666 y siguientes; así como su resolución y conclusión como se puede apreciar en los artículos 1697 y 1699 y demás pertinentes. Así también la Ley 30201 que crea el Registro de Deudores Morosos y el Decreto Legislativo 1177 que establece el régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda.

2.- ¿Considera que la diferente normativa vigente regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

No es coherente.

3.- ¿Considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

Considero que no, en la práctica mayormente los contratantes no establecen en sus contratos de arrendamiento las formalidades.

4.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de decidir alquilar su predio?

Considero que no, por el contrario los mecanismos que en ella se establecen tanto para arrendar como para la recuperación del inmueble son muy engorrosos y complicados, en nada coadyuva a favor del arrendador pedir la restitución de su bien a través de un Proceso Único de Ejecución de Desalojo.

5.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?

No.

a) **Objetivo específico (1):** *Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?

Considero que no, debería existir solo una norma que regule y proteja el arrendamiento y en el cual se establezca con suma claridad y sin trámites engorrosos poder permitir al arrendador el proceso pertinente para reclamar su restitución.

2.- ¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento, más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Aquel que permita una efectiva tutela para las partes intervinientes en un contrato de arrendamiento.

3.- ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso de desalojo?

Si.

b) **Objetivo específico (2):** *Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Cree usted que los procedimientos de desalojos vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario? ¿Por qué?

Pienso que el actual proceso sumarísimo que regula nuestra norma procesal, aun con sus defectos, es el mas garantista.

2.- ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?

Indudablemente que no, ya que contienen disposiciones que limitan el ejercicio legítimo del derecho de defensa.

Entrevistador

Jair Jesús Vásquez Gavancho

Entrevistado

Dr. Luis Alberto Gavancho Chávez

Anexo 6-D

AUTORIZACIÓN PARA ENTREVISTA

Doctor:

Jesús Manuel Soller Rodríguez.

Vocal Superior de la Segunda Sala Civil de Lima.

Mi nombre es Jair Jesús Vásquez Gavancho, soy estudiante del sexto año de la carrera de Derecho y actualmente me encuentro en la elaboración de la Tesis titulada "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano", el objetivo de esta investigación es determinar si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el Perú

Antes de iniciar la entrevista me gustaría agradecerle por su tiempo y participación en esta investigación, este documento tiene su razón debido a que es un medio de verosimilitud, el cual respalda su consentimiento y autorización para la entrevista a realizar, como también cumple con darle validez a sus respuestas las mismas que son de suma importancia para la elaboración del trabajo de investigación.

Firma de consentimiento



PODER JUDICIAL

JESUS MANUEL SOLLER RODRIGUEZ
JUEZ SUPERIOR
SEGUNDA SALA CIVIL
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE LIMA

Firma

Jesús Manuel Soller Rodríguez

30 de Octubre de 2017

Ficha de entrevista

Título: *"La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano"*

Entrevistado: Jesús Manuel Soller Rodríguez.

Cargo: Vocal Superior de la Segunda Sala Civil de Lima.

Profesión: Abogado

Objetivo general: *Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*

1.- ¿Cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

- ✓ El regulado en el Código Procesal Civil en la vía procedimental sumarísimo (Artículo N° 546)
- ✓ La ley N° 30201 que modifica el artículo N° 594 del Código Procesal Civil, que implementa la cláusula de allanamiento a futuro a los contratos de arrendamiento.
- ✓ El Decreto Legislativo N° 1177, que implementa que proceso único de desalojo, para los contratos que se suscriban bajo la aplicación de esa norma.

2.- ¿Considera que la diferente normativa vigente regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

No hay una coherencia entre la normativa que regula el proceso de desalojo, debido a que las normas el código procesal civil, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no se encuentran concordadas, lo que dificulta su aplicación en los órganos jurisdiccionales, situación que se acrecienta con el IV Pleno Casatorio y las ejecutorias supremas que la contradicen haciendo ininteligible el concepto del precario.

3.- ¿Considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

La Ley N° 30201 no ha cumplido con su finalidad debido a que no cuenta con un reglamento que regule con claridad su aplicación, es más cuenta con varios vacíos legales haciéndolo aún más engorroso que el proceso de desalojo tramitado regulado en el Código Procesal Civil.

4.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de decidir alquilar su predio?

Es una norma que fue creada para fomentar la inversión inmobiliaria en el país, regulando para esos efectos el proceso único de desalojo; empero a pesar de sus evidentes bondades únicamente se aplica para las causales previstas en el artículo 14.2 de la Ley, y solo procede para los arrendamientos suscritos con el fin de vivienda motivo, razón por la cual no se puede afirmar que con esta norma se ha devuelto la confianza a los arrendadores.

5.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?

No, esta norma fue creada con un fin en específico que es la inversión inmobiliaria a nivel nacional, atraer a los empresarios encargados de construcciones inmobiliarias, y regular un proceso que les permita la restitución del inmueble en un corto plazo sin dilaciones procesales, por lo que no se puede decir que ha tratado de corregir la Ley N° 30201.

a) *Objetivo específico (1): Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?

No se está protegiendo la seguridad jurídica del arrendador, por lo que a mi parecer debería existir solo una norma que regule el desalojo para estos casos, en el cual se establezca con claridad y sin trámites engorrosos, para que de esa manera pueda otorgar al arrendador la seguridad de poder recuperar su bien inmueble en caso exista el incumplimiento de contrato de arrendamiento.

2.- ¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento, más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

El procedimiento de desalojo más efectivo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento es el que se encuentra regulado en el Decreto Legislativo N° 1177, sin embargo esta norma no fue creada para el ciudadano común y corriente, más aún que se limita su aplicación al arrendamiento de vivienda.

3.- ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso de desalojo?

Los Juzgados a nivel nacional difícilmente cumplen a cabalidad con las normas que regulan el proceso de desalojo, debido a que los órganos jurisdiccionales no cuenta con reglas claras que les permita aplicar de manera correcta el proceso regulado en la Ley N° 30201, y por otro lado

tampoco existe uniformidad en la aplicación del cuarto pleno casatorio algo que solo produce confusión en el tema de la precariedad del arrendatario.

Objetivo específico [2]: *Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Cree usted que los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario? ¿Por qué?

No afectan la seguridad jurídica del arrendatario, debido a que las normas que regulan el proceso de desalojo, le permiten a esta parte ejercer su derecho de defensa, es más se configura una sobreprotección jurídica para el arrendatario que puede hacer uso y disfrute del bien inmueble hasta que termine el proceso judicial, esto es durante años.

2.- ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?

Los plazos favorecen al arrendatario ya que La Ley N° 30201 otorga un plazo mayor al de desalojo común. El decreto legislativo N° 1177 reduce plazos pero es porque está enmarcado en un proceso único de ejecución pero mantiene plazo para contestar así que el derecho de defensa no se recorta, y en la vía procedimental sumarísima los plazos son aún más largos, por lo que no se afecta su derecho de defensa.



Entrevistador

Jair Jesús Vásquez Gavancho



PODER JUDICIAL

JESUS MANUEL SOLIER RODRIGUEZ

Entrevistado

Mag. J. Solier Rodríguez

Segunda Sala Civil

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UMA

Dr. Jesús Manuel Solier Rodríguez

Anexo 6-E

AUTORIZACIÓN PARA ENTREVISTA

Doctora:

Fabiola Sotomayor Torres.

Jueza del Segundo Juzgado de Paz Letrado Civil – Familia de la Corte Superior de Justicia del Callao.

Mi nombre es Jair Jesús Vásquez Gavancho, soy estudiante del sexto año de la carrera de Derecho y actualmente me encuentro en la elaboración de la Tesis titulada "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano", el objetivo de esta investigación es determinar si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el Perú

Antes de iniciar la entrevista me gustaría agradecerle por su tiempo y participación en esta investigación, este documento tiene su razón debido a que es un medio de verosimilitud, el cual respalda su consentimiento y autorización para la entrevista a realizar, como también cumple con darle validez a sus respuestas las mismas que son de suma importancia para la elaboración del trabajo de investigación.

Firma de consentimiento

A handwritten signature in blue ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text "TRIBUNAL DE PAZ DEL PERÚ" at the top, "FABIOLA SOTOMAYOR TORRES" in the middle, and "JUEZA" at the bottom. There is a small emblem on the right side of the stamp.

Firma

Fabiola Sotomayor Torres

21 de noviembre de 2017



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Ficha de entrevista

Título: "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano"

Entrevistado: Fabiola Sotomayor Torres.

Cargo: Jueza del Segundo Juzgado de Paz Letrado Civil – Familia del Callao.

Profesión: Abogada

Institución donde labora: Poder Judicial.

Objetivo general: Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano

1.- ¿Cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

- C.P.C., artículo 585
- Ley N° 30201 - Clausula de Allanamiento a futuro
- Decreto Legislativo N° 1177

2.- ¿Considera que la diferente normativa vigente regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

No, porque las normas que regulan el proceso de desalojo no son totalmente claras, motivo por el cual existen diferentes interpretaciones por parte de los jueces al aplicarlas.

3.- ¿Considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

No, porque la norma no es clara, le falta su reglamento, pero de esa manera sabe los parámetros que se debe tener para llevar a trámite este proceso, actualmente la norma le deja a la libre interpretación del magistrado como tramitarlo procesalmente.

4.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de decidir alquilar su predio?

Actualmente mi juzgado no cuenta con un proceso con el D.L. 1177, mi despacho cuenta con procesos de desalojos que han sido interpuestos por la vía procedimental sumarisimo, con la cláusula de allanamiento, por lo que no podría opinar si se le ha devuelto la seguridad jurídica al arrendador.

5.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?

La norma ha sido creada para un determinado fin, pero su alcance limitado, debido a que solo es aplicable a los arrendos para vivienda, a mi parecer no ha querido corregir la ley 30201

a) **Objetivo específico (1):** Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

1.- ¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?

Si, seguridad jurídica si se le brinda al arrendador, pero el problema es la sobrecarga procesal que no permite dar celeridad que los procesos de desalojo requieren.

2.- ¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento, más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

La idea de la cláusula de Allanamiento a futuro es buena, pero se debe mejorar, mientras no se mejora, yo creo que la misma norma que regula el proceso de desalojo en la vía procedimental sumarisimo es la mas idónea

3.- ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso de desalojo?

No, porque las normas al no ser clara permite diversas interpretaciones

b) Objetivo específico (2): *Análisis si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- ¿Cree usted que los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario? ¿Por qué?

No, porque las normas que regulan el proceso de desalojo le permiten al arrendatario ejercer su derecho de defensa en materia, tanto que le permite al arrendatario quedarse más tiempo de lo debido, sin embargo no completo, lo acordado en el Nuevo Instrumento Civil y Procedimiento Civil de 2017

2.- ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?

Si, los plazos breves le permiten al arrendatario ejercer sus derecho de defensa y se le da la oportunidad a que se defiende



Entrevistador

Jair Jesús Vásquez Gavancho



INSTITUTO PROFESIONAL DEL PERU
FABIOLA SOTOMAYOR TORRES
ABOGADA
SEGUNDO CANTON DE CALLEJÓN

Entrevistado

Dra. Fabiola Sotomayor Torres

Anexo 6-F

AUTORIZACIÓN PARA ENTREVISTA

Doctora:

Carla Janet Chipana Carhuas

Mi nombre es Jair Jesús Vásquez Gavancho, soy estudiante del sexto año de la carrera de Derecho y actualmente me encuentro en la elaboración de la Tesis titulada "La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano", el objetivo de esta investigación es determinar si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el Perú.

Antes de iniciar la entrevista me gustaría agradecerle por su tiempo y participación en esta investigación, este documento tiene su razón debido a que es un medio de verosimilitud, el cual respalda su consentimiento y autorización para la entrevista a realizar, como también cumple con darle validez a sus respuestas las mismas que son de suma importancia para la elaboración del presente trabajo de investigación.

Firma de consentimiento



CARLA JANET CHIPANA CARHUAS
RELATORA
Primera Sala Comercial Potosí
Corte Superior de Justicia de Lima
Firma

Carla Janet Chipana Carhuas

30 de octubre del 2017



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Ficha de entrevista

Título: *"La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano"*

Entrevistado: Caria Janet Chipana Carhuas

Cargo: Relatora de la Sala Civil – Comercial de Lima.

Profesión: Abogada

Institución donde Labora: Poder Judicial

Objetivo general: *Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano.*

1.- ¿Cuáles son las normas que regulan el proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

El normado en el código procesal civil en la vía procedimental sumarísimo.

La Ley 30201

El Decreto Legislativo 1177

2.- ¿Considera que la diferente normativa vigente regula de forma coherente el procedimiento de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento?

No existe coherencia en la regulación del proceso de desalojo.

3.- ¿Considera que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su vigencia?

Considero que no facilita el acceso a algún derecho ni protege algún derecho sustancial, administrativo o procesal de manera eficaz.

4.- ¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de alquilar el predio?

Se podría decir que sí en cierta medida.

5.- *¿Considera que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201?*

Sí, porque en sus articulados se han considerado aspectos importantes para llevarse a cabo LOS FORMULARIOS, que a partir de la dación de este Decreto Legislativo, tienen mérito ejecutivo.

a) *Objetivo específico (1): Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

1.- *¿Usted considera que se protege la seguridad jurídica del arrendador con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?*

Me parece que no se protege, ya que justamente esa diversidad de normas confunde al arrendador, y lo hace vulnerable a que se claudiquen sus derechos.

2.- *¿Bajo su perspectiva, cual es el procedimiento más eficaz al momento de hacer valer el derecho del arrendador ante un incumplimiento de contrato?*

Para mí, el procedimiento más eficaz es la del Proceso Único de Ejecución (P.U.E.)

3.- *¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional cumplen a cabalidad las normativas vigentes del proceso desalojo? ¿Por qué?*

Me parece que sí, sin embargo, pienso que a los Abogados litigantes les falta conocer más a cabalidad las bondades del Decreto Legislativo 1177, ya que son ellos los que asesoran y elaboran los contratos que celebran las partes.

b) *Objetivo específico (2): Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento.*

1.- *¿Cree usted que los procedimientos de desalojo vigentes afectan la seguridad jurídica del arrendatario?*

No afectan la seguridad jurídica del arrendatario.

2.- *Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa acorde a derecho para el arrendatario?*

Sí, porque los procesos de desalojo son procesos meramente sumarísimos, rápidos. Donde no hay mayor análisis del caso, pues no se discute la propiedad, sino sólo la posesión.


Entrevistador
Jair Jesús Vázquez Gavancho


CARLA JANET CHIPANA CARHUAS
RELATORA
Fórum Sala Comercial Permanente
Corte Superior de Justicia de Lima
Entrevistado
Dra. Carla Janet Chipana Carhuas

Anexo 7

Jurisprudencia respecto al proceso de desalojo por la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento. **Análisis Jurisprudencial del Pleno Jurisdiccional.**

Objetivo General

Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano

Tipo de Jurisprudencia	Pleno Jurisdiccional
Publicado en	Página web del Poder Judicial
Fecha del acuerdo	03 y 04 de noviembre del 2017
Órgano emisor	Poder Judicial

		Marcar	
		Sí	No
Pleno Jurisdiccional			
Constituye precedente vinculante			X
Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil	<p><u>Primera conclusión plenaria</u></p> <p>“El Pleno acordó por MAYORÍA que “Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el</p>		

Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

Segunda conclusión plenaria

“El Pleno acordó por MAYORÍA que “El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez de declarar de plano su improcedencia.

Anexo 7-A

Análisis Jurisprudencial del IV Pleno Casatorio.

Analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento

IV PLENO CASATORIO CIVIL

<i>Tipo de Jurisprudencia</i>	Pleno Casatorio
<i>Publicado en</i>	El diario oficial El Peruano
<i>Fecha de emisión</i>	14 de agosto del 2013
<i>Órgano emisor</i>	La Corte Suprema de Justicia de la República del Perú

Ítems	Marcar	
	Sí	No
Constituye precedente vinculante	X	
Jurisprudencia relacionada al proceso de desalojo y las causales para ser considerado poseedor precario.	Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del Inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Bajo esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título bien del que ha sido privado su dueño. Ambas acciones se diferencian en que la acción	

	<p>reivindicatoria únicamente puede ser promovida por el propietario y la acción posesoria puede serlo por todo aquel que tenga un título posesorio incluyendo por tanto al propietario”.</p>
--	---

Anexo 8

Normas que regulan el proceso de desalojo cuando se configura la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Análisis Normativo de la Ley N° 30201

Objetivo General

Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento Jurídico Peruano

Número de la norma	Ley N° 30201
Denominación de la norma	Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos.
Publicado en	El diario oficial El Peruano
Fecha de emisión	28 de mayo del 2014
Órgano emisor	Poder Ejecutivo

Ítems	Marcar	
	Sí	No
Vigente	X	
Norma que regula el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro	<p>En ese sentido, la ley N° 30201 que crea el registro de deudores judiciales morosos, en su artículo 5 sostiene que:</p> <p>“Modificación de los artículos 594 y 692 – A del Código procesal civil (...) en los términos siguientes.</p> <p>Sentencia con condena de futuro.-</p> <p>Artículo N° 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.</p>	

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.

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

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

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.”

Anexo 8-A

Análisis Normativo del Decreto Legislativo N° 1177

Número de la norma	Decreto Legislativo N° 1177
Denominación de la norma	Decreto Legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda.
Publicado en	El diario oficial El Peruano
Fecha de emisión	18 de julio del 2015
Órgano emisor	Poder Ejecutivo

Ítems	Marcar	
	Sí	No
Vigente	X	
Norma que regula el proceso único de ejecución de desalojo	<p>2) Asimismo, el Decreto Legislativo N° 1177 en su artículo N° 15 señala que:</p> <p>“(...) Proceso Único de Ejecución de Desalojo.</p> <p>15.1 El Proceso Único de Ejecución de Desalojo de un inmueble en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el arrendatario que se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones:</p> <p>a. El Arrendador, demandará, a través del Proceso único de Ejecución de Desalojo, indicando la (s) causal (es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente Decreto Legislativo.</p> <p>b. A la demanda de Desalojo se debe acompañar el Formulario respectivo conforme al numeral 14.2 del artículo del presente</p>	

	<p>Decreto Legislativo, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil</p> <ul style="list-style-type: none">c. El Proceso Único de Ejecución de Desalojo que se promueva al amparo del presente Decreto Legislativo, se tramita ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado.d. El juez notifica la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el Arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, se allane o conteste la demanda acreditando de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de las rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.e. Son admisibles con la contestación de la demanda las excepciones y defensas previas reguladas por el Código Procesal Civil, las mismas que serán resueltas con la sentencia únicamente, son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación. La subsanación por el Arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda, no enerva la causal de incumplimiento de pago ni, consecuentemente, el desalojo, por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.f. Vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el Juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, bajo responsabilidad. La invocación a la carga procesal, no exime al Juez de su responsabilidad a través de las instancias pertinentes del Órgano de Control de la Magistratura del Poder Judicial.g. De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble, contra el demandado o contra quien se
--	--

encuentre en el inmueble; así como la orden de cumplimiento de la obligación demandada.

Asimismo el Juez cursará oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú y demás autoridades correspondientes, para que en el plazo de tres (03) días hábiles contados desde la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad presten asistencia y garantía para la ejecución de desalojo en la forma y plazos indicados en su resolución judicial.

- h. Si la autoridad competente de la Policía Nacional del Perú, en los casos a que refiere el literal g. del presente numeral no presta asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazos indicados en la resolución judicial, el Juez a cargo del proceso de desalojo remite copas certificadas al Fiscal Provincial de turno de forma inmediata, para que con arreglo a sus atribuciones formalice la denuncia penal correspondiente por la desobediencia incurrida.
- i. Si el Arrendatario impide o se resiste a cumplir la orden judicial de desalojo, el Juez pondrá en conocimiento de tal hecho al Fiscal de turno para que inicie las acciones legales que correspondan.
- j. La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el Juez RAV en el plazo de tres (03) días hábiles, para su correspondiente inscripción , bajo responsabilidad,
- k. El recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo.
- l. Concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de los (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso.
- m. El juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación

y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. De haber admitido el Recurso de Apelación, el Juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.

- n. En caso de proceder el desalojo, los costos y costas del proceso son asumidos por el Arrendatario.

15.2 Los Arrendatarios u ocupantes que se apropien de los bienes integrantes de los inmuebles arrendados (acabados, aparatos, muebles empotrados, servicios higiénicos, llaves de agua y luz, puntos de luz, entre otros), son denunciados y sancionados penalmente conforme a los dispuesto en el Título.

V- Delitos el patrimonio del Código Penal.”

- Ahora se detallara los resultados obtenidos de la técnica de análisis normativo, relativo al **objetivo específico 1**, el mismo que responde a *“Analizar si se protege el derecho del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento”*.

Anexo 8-B

Análisis Normativo del Decreto Supremo N° 017-2015-Vivienda

Objetivo Específico 1

Analizar si se protege el derecho del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento

Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA

Número de la norma	Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA
Denominación de la norma	Reglamento del Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda
Publicado en	El diario oficial El Peruano
Fecha de emisión	03 de noviembre del 2015
Órgano emisor	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Ítems	Marcar	
	Sí	No
Vigente	X	
Norma que señala que la norma es aplicable únicamente a	Asimismo, el Decreto Supremo N°017-2015-VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 en el artículo N° 2, en su numeral 2.3 señala que:	

los contratos de arrendamiento de vivienda.	El presente Reglamento no es de aplicación a los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente u otro”.
--	---

Anexo 8-C

Análisis Normativo de la Directiva N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA

Número de la norma	Directiva N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA
Denominación de la norma	Lineamientos para la correcta prestación del servicio de conciliación extrajudicial
Publicado en	El diario oficial El Peruano
Fecha de emisión	12 de agosto del 2016
Órgano emisor	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

		Marcar	
Ítems		Sí	No
Directiva		X	
Norma que reafirma la obligatoriedad de iniciar procedimiento conciliatorio antes de interponer una demanda de desalojo	<p>En ese sentido, la Directiva que contiene los Lineamientos para la correcta prestación del servicio de conciliación, en su numeral 5.1.2 sostiene que:</p> <p>“En material civil, se considerarán como materias conciliables sin ser excluyentes, las que a continuación indican (...):</p> <p>f) Desalojo</p> <p>El proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce del bien inmueble. Se puede solicitar desalojo por falta de pago, vencimiento de plazo y ocupación precaria, incumplimiento de contrato, entre otros.”</p> <p>Ahora se detallara los resultados obtenidos de la técnica de análisis normativo, relativo al objetivo específico 2, el mismo que responde a “Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a</p>		

	<p><i>través de las diversas normas que regulan el desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento”.</i></p>
--	--

Anexo 8-D

Análisis Normativo del Decreto Legislativo N° 1196

Objetivo Específico 2

Analizar si se garantiza la seguridad jurídica de los arrendatarios a través de las diversas normas que regulan el desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento

Decreto Legislativo N° 1196

Número de la norma	Decreto Legislativo N° 1196
Denominación de la norma	Decreto Legislativo que modifica la ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de seguros y orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, Ley que regula el contrato de Capitalización inmobiliaria
Publicado en	El diario oficial El Peruano
Fecha de emisión	09 de septiembre del 2015
Órgano emisor	Poder Ejecutivo

		Marcar	
		Sí	No
Ítems		X	
Vigente		X	
Norma que exceptúa al Proceso único de Ejecución de desalojo del procedimiento	<p>“Única modificación de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación. Modificase el artículo 7-A de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, en los términos siguientes:</p> <p>Artículo 7-A° de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.</p> <p>No procede la conciliación en los siguientes casos:</p>		

conciliatorio previo.	(...) i) En los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (...).”
----------------------------------	---

APÉNDICE

Foto con el Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro, el Doctor Juan Francisco Limo Sanchez.

