



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**“La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo”.**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADA

AUTORA:

Br. Aldana Roque, Shirley.

ASESOR:

Mg. Barrionuevo Fernández, José Roberto.

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2018

## **PÁGINAS PRELIMINARES**

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS</b>	Código : F07-PP-PR-02.02
		Versión : 09
		Fecha : 23-03-2018
		Página : 1 de 1

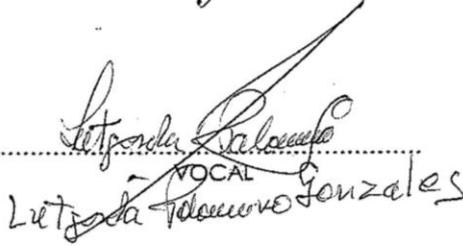
El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don  
 (a) Aldena Roque Shirley  
 cuyo título es: La eficacia de la cláusula de llenamiento a futuro en el desalojo.

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el estudiante, otorgándole el calificativo de: 1.4.00 (número)  
Correcto (letras).

Trujillo (o Filial) S.J.L. 09 de 07 del 2018

  
 .....  
 PRESIDENTE  
 DR. ETILIANO XIMENO VARGAS FLORÉN

  
 .....  
 SECRETARIO  
 José Roberto Barrioserra Fencoso

  
 .....  
 VOCAL  
 Lidia de la Cruz Gonzalez



Elabora	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SEC	Aproba	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------

**Dedicatoria**

Con todo mi amor, a mi padre que está en el cielo, por los valores inculcados y por toda su dedicación.

A mi madre, porque a ahora ella es mi fuerza.

A los que luchan porque logremos tener un país justo y pacífico.

### **Agradecimiento**

A Dios, porque pese a las adversidades, jamás me abandonó y me dio las fuerzas para continuar con mis objetivos.

A mi asesor, por compartir sus conocimientos y guiarme en este proceso de aprendizaje.

### Declaración de Autenticidad

Yo, Shirley Aldana Roque, con DNI N° 43824415, 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 sido 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 identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencia que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 09 de julio del 2018



---

Shirley Aldana Roque  
DNI N° 43824415

## Presentación

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la Tesis Titulada “La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo”, la misma que someto a vuestra consideración y espera que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el Título Profesional de Abogada.

**La autora**



---

Shirley Aldana Roque  
DNI N° 43824415

**ÍNDICE**

<b>PÁGINAS PRELIMINARES</b>	ii
Acta de Aprobación de la Tesis	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
Declaratoria de autenticidad	vi
Presentación	vii
<b>ÍNDICE</b>	viii
- Índice de tablas	ix
<b>RESUMEN</b>	x
<b>ABSTRACT</b>	xi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	12
1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA	13
1.2. MARCO TEÓRICO	15
1.3. FORMULACIÓN AL PROBLEMA	20
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	21
1.5. SUPUESTOS	22
<b>II. MÉTODO</b>	23
2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	24
2.2. MÉTODOS DE MUESTREO	24
2.3. RIGOR CIENTÍFICO	25
2.4. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS	25
2.5. ASPECTOS ÉTICOS	27
<b>III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS</b>	28
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	33
<b>V. CONCLUSIONES</b>	36
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	38
<b>REFERENCIAS</b>	
<b>ANEXOS</b>	

## ÍNDICE DE TABLAS

**Tabla 1:** Sujetos de estudio.

**Tabla 2:** Tabla de Categorías.

**Tabla 3:** Características del reporte de resultados cualitativos.

## RESUMEN

La presente investigación titulada: “La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo”, ha sido planteada ante la existencia de inquilinos o arrendatarios de mala fe que pretenden quedarse o adueñarse de lo que no es suyo, aprovechándose de lo largo y lento que son los procesos de desalojo. Ello, pese a que el contrato haya vencido o por haber dejado de pagar los 2 meses y 15 días que señala ley. En consecuencia, son los arrendadores quienes se siguen viendo perjudicados, tanto por los arrendatarios que se resisten a restituir el bien inmueble, como por parte de los órganos jurisdiccionales que demoran en resolver dichos casos.

A razón de lo expuesto en el párrafo anterior, en el presente trabajo de investigación vamos a analizar si la cláusula de allanamiento a futuro, es un mecanismo eficaz dentro de los contratos de arrendamiento para un desalojo rápido y efectivo, ya sea, por vencimiento de contrato o por falta de pago de la renta pactada. Además, de analizar si los jueces están aplicando o no, la nueva Ley, misma que busca poner fin a los conflictos sociales en cuanto a la restitución del inmueble al arrendador, nada más y nada menos que, haciéndose valer los acuerdos pactados en dicho contrato. Ya que, como dice aquella frase del filósofo Lucio Anneo Séneca: “Nada se parece tanto a la injusticia como la justicia tardía”.

**Palabras claves:** contrato, arrendamiento, allanamiento, desalojo y proceso sumarísimo.

**ABSTRACT**

The present investigation entitled "The effectiveness of the clause for the future search in the eviction", has been raised in the presence of tenants or tenants in bad faith who intend to stay or take over what is not theirs, taking advantage of the long and slow as the process of eviction. This, despite the fact that the contract has expired or because it stopped the payment of 2 months and 15 days indicating the law. Consequently, are the landlords who continue to be harmed, both by the tenants who are reluctant to return the real property, and by the jurisdictional bodies that delay in resolving said cases.

In light of the foregoing, in this research we will analyze whether the clause for future search is an effective mechanism within of the lease agreements for a fast and effective eviction, either by expiration of contract or for lack of payment of the agreed rent. In addition, to analyze whether the judges are applying or not, the new law, which seeks ending social conflicts regarding the restitution of the property to the landlord, nothing more and nothing less than, making use of the arrangements agreed in that contract. Because, as the phrase of the philosopher Lucio Anneo Séneca says: "Nothing seems so much injustice as the late justice".

**Key words:** contract, lease, trespassing, eviction and summary proceeding.

## **I. INTRODUCCIÓN**

### 1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA

Como se sabe, la realidad en cuanto a la demora en los procesos de desalojos por vencimiento de contrato o falta de pago de la renta es preocupante, razón por la que ha sido y sigue siendo debatido en nuestro país. Se han creado nuevas leyes, modificaciones en nuestro código civil, todo ello con la finalidad de dar solución a estos conflictos sociales.

Razón por la que he asumido como reto investigar y analizar qué tan eficaz está siendo la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento.

Lamentablemente, pese a la creación en mayo 2014 de la nueva Ley N° 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos”, ha generado un descontento de parte de los arrendadores, quienes motivados por la noticia que anunciaba el desalojo en “15 días”, suscribieron la llamada “cláusula de allanamiento futuro” con sus arrendatarios. Sin embargo, siguen siendo espectadores de cómo sus procesos ingresan a sus primeros años de tramitación. Entonces, nos preguntamos: ¿es eficaz la cláusula de allanamiento a futuro en los procesos de desalojo en los casos de vencimiento de contrato o por falta de pago de la renta?

Veremos si el problema persiste por la ineficacia de la cláusula de allanamiento a futuro o la inaplicación por parte de los jueces. Una vez más se deberá tener en cuenta que los más perjudicados son los arrendadores; toda vez que, los arrendatarios valiéndose de la lentitud de los procesos judiciales, permanecen viviendo gratis en propiedad ajena. Asimismo, esto conlleva a que, quienes cuenten con la capacidad económica de invertir en bienes raíces destinada a rentas, desistan de esta inversión considerándolo riesgoso, como consecuencia de la inseguridad jurídica que carece de eficacia objetiva para poder recuperar su bien inmueble.

Haciendo referencia al artículo 593 del Código Procesal Civil, establece que consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, pero no basta con la resolución de lanzamiento que expida el juez, sino esta decisión también debe haber quedado confirmada por el superior, en el supuesto de que haya sido apelada por el arrendatario, y devuelto al juzgado de origen esta será ejecutoriada. Por ende, la

restitución del inmueble no sería rápida como se pensaba con esta nueva ley, toda vez que otorgada el recurso de apelación, esta suspende los efectos de la sentencia, hasta que la sala superior revoque o confirme la misma.

Cabe señalar que de acuerdo a la Ley N° 30201, el juez competente para conocer el proceso para la restitución del inmueble en contratos con cláusulas de allanamiento a futuro, es el juez del lugar donde está ubicado el inmueble. Ahora bien, dicho proceso se tramita a través del proceso sumarísimo, el cual es considerado como un proceso rápido. Y según lo establecido por el artículo 547 del Código Procesal Civil, en los casos de desalojo, donde la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles, pero cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, serán competentes los Jueces de Paz Letrado.

Para el desarrollo de la presente investigación se ha revisado algunas investigaciones previas con referencia al problema abordado.

Chávez (2008). “Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato”. (Tesis para optar el grado académico de Magíster en Derecho, Universidad Nacional Mayor de San Marcos). El autor concluye en que la demora en los procesos de desalojo se da porque el código procesal civil impone una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, llevando a que se formule nuevamente. Entre otros factores como administrativos y presupuestarios. Siendo todo ello una traba para que los jueces resuelvan los procesos de manera rápida. Por tanto, el aporte que nos presenta en su tesis es que, dichos procesos de desalojo sean tramitados en Proceso de Ejecutivo.

Solimano. (2008), “La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de Desalojo”. (Tesis para optar el grado académico de Magíster en Derecho, Universidad Nacional Mayor de San Marcos). En la presente investigación, el autor concluye, en que la demora en los procesos judiciales para recuperar el inmueble, convierte el servicio de impartición de justicia, en una injusta restitución del inmueble. Por tanto, propone como justicia alternativa la relación del Arbitraje, misma que se encuentra

contemplada en nuestra Carta Magna y nace de la voluntad del parte, siendo una necesidad imperativa a favor de los litigantes. Además, que, las características de dicha alternativa son: formal, oportuno, célere y con decisión final, convirtiéndose así, en una justicia alterna oportuna.

Castillo. (2015), “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”. (Tesis para optar el título Profesional de Abogado, Universidad Privada Antenor Orrego). El autor, concluye, sugiriendo que, lo que se debe tener en cuenta como prueba para el proceso de desalojo, es nada más y nada menos, que el contrato y las normas que lo regulan.

Pareja. (2016), “El proceso de desalojo y el arbitraje como justicia alternativa en favor de los litigantes de la corte superior de justicia de lima norte, en el año 2015”. (Tesis para optar por el título de Abogado, Universidad de Huánuco). El autor, concluye, proponiendo que se dicte una norma en la que se exija de manera obligatoria el uso del Arbitraje para los casos de desalojo y otras materias disposición patrimonial.

Velásquez B. (2013), “Proyecto de reforma al artículo 48 de la Ley de inquilinato a fin que permita el lanzamiento mediante desahucio por terminación del contrato de arriendo” (Tesis para obtener Título de Abogado de los Tribunales de la República, Universidad Regional Autónoma de los Andes, Santo Domingo - Ecuador). El autor, propone una reforma en la Ley de inquilinato, toda vez que, actualmente en la vía judicial para que se le restituya un bien inmueble por vencimiento de contrato al arrendador, toma hasta dos años en todo el desarrollo.

## **1.2. MARCO TEÓRICO**

### **El Desalojo**

Sánchez-Palacios (2008) explicó: “El desalojo es una facultad procesal sin contenido sustantivo y la base de su ejercicio radica en la protección posesoria otorgada al poseedor mediato, para lo cual se prevé un trámite sumario destinado a recuperar la posesión desplazada” (p. 117).

En este caso, se solicita el desalojo con la finalidad que el inmueble sea restituido, ya sea porque el contrato de arrendamiento ha vencido o porque carece de algún título para habitar dicho inmueble.

Hinostroza (2002) indicó:

El desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. (p. 175)

Hernández (1998) dijo: “el objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores” (p. 112).

Palacio (2015) explicó:

El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. (p. 579)

Gómez (2015) explicó:

El denominado juicio de desahucio es aquel que está dirigido a obtener el desalojo de un inmueble, imponiendo incluso el lanzamiento de sus ocupantes, sirviendo para resolver, tanto cuestiones de arrendamiento, como situaciones de precario en las que se posee una finca sin título que lo justifique. (p. 579).

## El Contrato

Torres (2012) indicó: “El contrato es un acto o negocio jurídico por cuanto con él las partes autorregulan sus intereses patrimoniales” (p. 19).

Una definición antigua es la de Aristóteles, en la que dijo que, “el contrato es una ley privada y particular”.

Conforme lo regula nuestro Código Civil en el Artículo 1351°, “el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

Con todas estas definiciones nos damos cuenta que el contrato es importante para la economía de una nación. Es más, cuando la gente viaja al extranjero, son como mercaderes que van en busca de contratos para su país o para las empresas de su país. Además, el contrato no existiría si faltaran acuerdos de las partes respecto de las cláusulas estipuladas en el mismo.

#### Arrendamiento

La definición del arrendamiento según el Artículo 1666° de nuestro Código Civil, es que, “por arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Ahora bien, dentro de estos contratos de arrendamientos se acuerdan obligaciones entre las partes. En el caso del arrendador tiene la obligación de entregar el bien al arrendatario con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos; a realizar todas las reparaciones necesarias durante el arrendamiento, salvo pacto en contrario. Asimismo, el arrendatario tiene la obligación a recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino señalado en el contrato; a pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos; y una de las obligaciones más importantes, que es la devolver el bien al arrendador (en el mismo estado en que fue entregado) al vencerse el plazo del contrato en el mismo estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso habitual.

Además de todo lo expuesto, respecto al arrendamiento, existen causales de resolución de dicho contrato, las mismas que se encuentran estipuladas en nuestro ordenamiento jurídico, pero para el presente desarrollo de investigación solo hablaré de dos (2). Una de ellas, estipuladas en el artículo 1697, es si el arrendatario no paga la renta de 2 meses 15 días; y según el artículo 1699, el arrendamiento de duración determinada, esta última concluye al vencimiento del plazo que ha sido establecido por las partes, sin necesidad de aviso previo de ninguna de ellas. Por tanto, está más que claro que, al

vencimiento del contrato o por falta de pago de la renta pactada, el arrendador tiene todo el derecho de recobrar el bien inmueble sin más demora.

Finalmente, debemos tener en cuenta que el arrendamiento se caracteriza porque se cede temporalmente un bien a cambio de cierta renta convenida. Es más que obvio que no invertimos tanto en bienes inmuebles (propiedades), para convertirla en una beneficencia para los inquilinos sinvergüenzas.

#### Allanamiento

Lorca (2015) dijo: “el allanamiento es un acto jurídico – procesal por el que se produce la conformidad con las pretensiones del actor” (p. 603).

Gimeno (2007) explicó: “El allanamiento es un acto del demandado, por el que, manifestando su conformidad con la pretensión formulada por el demandante, pone fin al proceso, provocando la emisión de una resolución con todos los efectos de la cosa juzgada” (p. 254).

Prieto y otros (1980) indicaron: “Por el allanamiento, el demandado reconoce la existencia del derecho pretendido por el demandante” (p. 220).

Gómez y otros (2000) dijeron: “El allanamiento comprende una declaración de voluntad aceptando la petición concreta formulada por el demandante que origina la conclusión del proceso” (p. 469).

Por tanto, de hacer efectiva la cláusula de allanamiento, en la que ambas partes manifestaron su voluntad, el proceso para que el arrendador o propietario recupere su bien inmueble sería rápido y efectivo. En consecuencia, evitamos generar más carga procesal con estos casos que son simples y no complejos como lo hacen ver.

#### Desalojo Exprés

Con el fin de restituir el bien inmueble al arrendador, en un plazo de 15 días, en mayo 2014 se creó la Ley N° 30201, Ley que crea el registro de deudores Judiciales Morosos, también denominada “Ley del Desalojo Exprés”, en ella se señala que, en

los contratos de arrendamiento de inmuebles deben estar contempladas las firmas legalizadas y la cláusula de allanamiento a futuro. Si bien con esta nueva ley se pretende llevar a cabo la restitución del inmueble en dos supuestos: 1) por vencimiento de contrato de arrendamiento o 2) por falta de pago de la renta pactada (siempre que el inquilino adeude dos meses y medio de renta). Ojo, para que ello sea posible, es necesario que en el contrato se invoque la “cláusula de allanamiento a futuro”.

Ahora bien, el proceso con esta nueva Ley N° 30201, es el siguiente, pero para ello debemos tener presente los requisitos formales del contrato: (i) Deberá ser por escrito; (ii) deberá contener la cláusula de allanamiento a futuro del arrendamiento; (iii) y finalmente, éste debe contener las firmas legalizadas de las partes intervinientes.

Posteriormente, tenemos que ir a audiencia única, en la que, si el juez considera estimatoria la demanda, procederá a resolver la oposición del demandado y la pretensión de desalojo, declarando de esta manera, infundada la oposición y fundada con orden de restitución del inmueble. Para ello será necesario que, la sentencia que declara fundada la demanda, quede consentida o ejecutoriada.

Luego, en plazo de 6 días, el Juez solicita la desocupación del inmueble ante el demandado. No obstante, al vencer dicho plazo, se procede a ejecutar el lanzamiento.

Como podemos observar, en una de las etapas, ante la oposición por parte del arrendatario para la restitución del inmueble y tener que esperar todos los plazos señalados, genera que los procesos de desalojo se dilaten. Siendo los más beneficiados, los arrendatarios.

Es por ello que, al poco tiempo de aplicada dicha norma, que más allá de pretender dar una solución a dichos conflictos, se han presentado comentarios no muy favorables por parte de los arrendadores, quienes actualmente han visto cómo sus procesos de desalojo aún siguen en tramitación y no se está cumpliendo los plazos que la nueva norma establece. No es un secreto que una de las razones por la que demoran

dichos procesos, es lamentablemente la carga procesal, a consecuencia de muchos factores, que es la de nunca acabar que existe en nuestro sistema judicial.

#### Proceso Sumarísimo

Hinostroza (2002) explicó: “El proceso sumarísimo es aquel proceso contencioso de corta duración, en la que se da ciertas limitaciones que se traducen a la restricción de determinados actos procesales, permitiéndose tan solo los medios probatorios de actuación inmediata” (p.13).

A través del proceso sumarísimo se busca que los desalojos por vencimiento de contrato o falta de pago de la renta pactada, sean tramitados y solucionados con solo presentar los medios probatorios, en corto plazo, y que no pase de 2 meses como mínimo.

Hernández (1997) dijo: “El proceso sumarísimo, no es otra cosa que la existencia de limitaciones que se impone, a fin de abreviar los plazos de trámites” (p.17).

Para el Poder Judicial del Perú, el Proceso Sumarísimo, vendría a ser un proceso que se basa en la brevedad de su procedimiento debido a la urgencia y gravedad del asunto contencioso que se tramita desligándose de las formalidades.

Ramos (2013) explicó: “En vía de proceso Sumarísimo se ventilan, por lo general, las controversias que no revisten mayor complejidad o en las que sea urgente la tutela jurisdiccional comprendiéndose, además, aquellas en las que la estimación patrimonial en cuantía sea mínima” (p. 53).

### 1.3. FORMULACIÓN AL PROBLEMA

Problema General:

¿Es eficaz la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento para el desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago de la renta pactada?

Problema Específico 1

¿Es eficaz la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento para el desalojo por vencimiento de contrato?

#### Problema Específico 2

¿Es eficaz la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento para el desalojo por falta de pago de la renta pactada?

### 1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Existe algo en la vida muy valioso que jamás se podrá recuperar, se llama “tiempo”; y como es de conocerse, en nuestro país eso es lo que más perdemos en los procesos judiciales. Es el caso de los desalojos para recuperar un bien inmueble, ya sea por vencimiento de contrato o falta de pago de la renta. Por ello, en el presente desarrollo de investigación se presentan diversas justificaciones como: justificación teórica, metodológica y práctica.

#### Justificación Teórica:

El allanamiento es un acto procesal unilateral del demandado, a través del cual manifiesta su voluntad de no oponerse a la pretensión del demandante o de abandonar la oposición ya interpuesta, produciéndose de esta manera la terminación del proceso.

En el presente desarrollo de investigación se ha considerado definiciones ya existentes respecto a la misma. Por tanto, comprobaremos si la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, están siendo (desde la creación de la Ley 30201, hasta la actualidad) debidamente aplicada en los casos de desalojos por vencimiento de contrato o falta de pago en la renta pactada. Todo ello, con la finalidad de buscar mejorar dicha situación, como el perjuicio generado al arrendador por la demora en la restitución del bien.

#### Justificación Metodológica:

Cabe señalar que el enfoque del presente desarrollo de investigación es cualitativo. Por tanto, la metodología a emplearse estará basada en análisis de los conocimientos previos aplicados al tema de investigación, jurisprudencia y doctrinas. Además, de aplicarse entrevistas a jueces especialistas en Derecho Civil, haciendo uso de

instrumentos de recolección de datos como: guías de entrevistas y cuestionarios, las mismas que estarán sometidas de esta manera a contar con mayor detalle de la información, a fin de obtener la percepción de nuestra problemática.

#### Justificación Práctica:

Cabe señalar también que, el presente trabajo de investigación tiene implicaciones prácticas en el sentido que busca reconocer la eficacia o ineficacia de una norma, la cual en la práctica se viene considerando para redactar los contratos de arrendamiento, misma que debería dar seguridad jurídica al propietario del inmueble y no someterlo a la demora de proceso de desalojos engorrosos.

### 1.5- SUPUESTOS

#### Supuesto General:

La cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento no es eficaz, por someter a un engorroso y largo proceso de desalojo, lo cual el objetivo era evitar.

#### Supuesto Específico 1

La aplicación eficaz de la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento, sería una solución rápida para el engorroso y largo proceso de desalojo por vencimiento de contrato, de no considerarse los criterios del juez en la evaluación de los medios probatorios.

#### Supuesto Específico 2

La aplicación eficaz de la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento, sería una solución rápida para el engorroso y largo proceso de desalojo por falta de pago de la renta pactada, de no considerarse los criterios del juez en la evaluación de los medios probatorios.

## **II. MÉTODO**

## 2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Respecto al tipo de investigación, la presente investigación, se desarrolla desde el enfoque cualitativo. Hernández, Fernández y Baptista, sostienen que:

Se enfoca en comprender los fenómenos explorándolo desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con su contexto. El enfoque cualitativo se selecciona cuando el propósito es examinar la forma en que los individuos perciben y experimentan los fenómenos que les rodean, profundizando en sus puntos de vista, interpretaciones y significados. (2014, p. 358)

En ese sentido, nuestro enfoque es cualitativo por cuanto se presenta la interpretación del problema desde la percepción y experiencia de juez, abogado y arrendador.

En el enfoque cualitativo del presente trabajo de investigación, emplearemos el diseño fenomenológico, el cual, como indican Hernández, Fernández y Baptista: “Su propósito principal es explorar, describir y comprender las experiencias de las personas con respecto a un fenómeno y descubrir los elementos en común de tales vivencias” (2014, p. 493).

## 2.2. MÉTODO DE MUESTREO

Los tipos de muestras que suelen utilizarse en las investigaciones son las no probabilísticas o dirigidas o conocidas también como guiadas por uno o varios propósitos. (Hernández y otros, 2014, p.386).

Las muestras a emplearse son de tipo muestra de expertos y muestras de casos tipo, toda vez que para el presente estudio de investigación ha sido considerada la opinión de expertos en la materia, los cuales son: jueces, abogados y aquellos que recurren a sus instancias para que se les restituya su propiedad; es decir, los arrendadores, como muestra de casos tipo.

**Tabla 1.** *Sujetos de estudio*

Profesión/ Especialidad	Sexo	Trayectoria Profesional	Cargo	Lugar de Trabajo
Abogado / Maestría en Derecho Civil y Comercial.	M	Juez de Paz desde el año 2003	Juez de Paz Letrado – Lince	Lima Cercado
Abogado	M	Abogado en Estudio Jurídico	Abogado Litigante.	Lima Cercado

		Nación y Asociados.		
Abogado – Maestría en Ciencia Política	M	Catedrático, director de la escuela de Derecho en la ucv; asesor de despacho en congreso de la república del Perú.	Abogado y Docente.	Lima Este.

**Fuente:** Elaboración propia

### 2.3. RIGOR CIENTÍFICO

El criterio de rigor científico al que se acopló la presente investigación es la de credibilidad, llamada también “máxima validez”, según el cual el investigador ha entendido completamente y de manera profunda las experiencias manifestadas por los participantes, en especial de aquellas vinculadas con el planteamiento del problema; para el caso, el arrendador (Hernández y otros, 2014, p. 455).

Por otra parte, se ha utilizado el criterio de representatividad de voces, puesto que se ha considerado a juez, abogado litigante y arrendador, como principales sujetos procesales para el caso.

### 2.4. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

Tanto en el enfoque cualitativo como el cuantitativo, la recolección de datos es fundamental, pero en el primero a diferencia del segundo, su propósito no es medir variables para llevar a cabo los análisis estadísticos. Ya que, lo que busca es obtener datos, como: conceptos, percepciones, imágenes mentales, creencias, emociones, pensamientos, experiencias y vivencias, todo ello con la finalidad de analizarlos y comprenderlos, y así responder a las preguntas de la investigación (Hernández y otros, 2014, p. 396).

A los participantes que son parte de la investigación se les aplicará una entrevista, entendida esta como “(...) un instrumento muy utilizado en la investigación social, y consiste en un diálogo interpersonal entre el entrevistador y el entrevistado en una relación cara a cara, es decir, en forma directa” (Carrasco, 2013, p.315).

Además, cabe señalar que las entrevistas pueden ser de tres tipos: estructuradas, semiestructuradas o abiertas. En la primera, el entrevistador se basará exclusivamente en una guía de preguntas específicas; en la segunda, se basa en una guía de asuntos o preguntas, en la cual el entrevistador tiene la libertad de introducir preguntas adicionales y de esta manera obtener conceptos más claro o mayor información; y la última, se fundamenta en una guía general de contenido, en la cual el entrevistador tendrá toda la flexibilidad para manejarla (Hernández y otros, 2014, p. 403).

Los sujetos que participarán de la presente investigación y a quienes se les realizará las respectivas entrevistas son 3 personas: un Juez, un abogado y un arrendador, aplicando la técnica de entrevista semiestructurada y abierta. Asimismo, dichas entrevistas estarán destinadas a demostrar el punto central del problema investigado.

**Tabla 2.** *Tabla de Categorías*

1er Concepto	1. Desalojo.	
	Categorías:	1. Protección posesoria del poseedor mediato.
		2. Restitución del inmueble.
2do Concepto	2. Cláusula de allanamiento.	
	Categorías:	1. Reconocimiento del derecho del actor.
		2. Cosa Juzgada.
3er Concepto	3. Causales de resolución de contrato de arrendamiento.	
	Categorías:	1. Vencimiento de contrato.
		2. Falta de pago de la renta pactada.

**Fuente:** Elaboración propia

## 2.5. ASPECTOS ETICOS

Siendo los principios de veracidad, honestidad, responsabilidad y confidencialidad la base en el sustento de la presente investigación, misma que ha sido elaborado de acuerdo a una realidad problemática actual, se ha considerado el debido cuidado de los entrevistados, dándole a conocer sobre la posibilidad de que sus datos sean públicos y así tomen una decisión de qué información podrán compartir, velando sus intereses.

Por otro parte, en el recojo de información, así como en su expresión se han ido tomando en consideración los derechos de autor y su posibilidad citarlo a través del manual de referencias de estilo APA.

### **III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS**

En la investigación cualitativa, la descripción de resultados se lleva a cabo mediante análisis Fenomenológico, obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos, como: guía de entrevista y análisis documental. Dicha descripción se realizará teniendo en cuenta los supuestos de la presente investigación.

Siguiendo la propuesta de Creswell y Wertz et al., analizaremos las categorías esenciales o comunes de las narrativas y las diferentes de las narrativas expuestas por los especialistas; para vincularlas entre sí. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 494).

Tenemos la categoría protección posesoria del poseedor mediato, bajo las siguientes expresiones:

- “Uno dice, bueno eso va a ser rapidísimo porque en el contrato ya se allanó por adelantado, pero eso no es verdad porque no hay ningún allanamiento, la ley permite al inquilino moroso contestar esa demanda, alegando que el contrato sigue vigente o que ha pagado la renta”.

Esta categoría es expresada por el informante, abogado.

- “El problema es que todo proceso, ya sea sumarísimo, abreviado y/o de conocimiento, son procesos en la cual hay actividad probatoria amplia, comparado con los de ejecución”.
- “En sí, nuestra legislación nacional siempre ha sido Pro inquilino. Al inquilino hay que protegerlo, no hay que maltratarlo, es una atrocidad eso”.
- “Los legisladores han pensado que con esta norma que usted me está mencionando, la Ley 30201 se va a resolver todos los problemas de arrendamiento, y eso no es tan cierto. Primero, tienes que hacer una invitación a conciliar, luego interponer la demanda”.

Dichas categorías son expresadas por el informante, Juez.

La categoría restitución del inmueble, coincide las unidades de análisis:

- “Para empezar no trata solo del desalojo rápido, o el desalojo acelerado o desalojo exprés, como algunos lo están denominando, sino que esta ley tiene tres partes: En

la primera parte de la ley, crea ese registro; la segunda parte, es la modificación al artículo 594 del código procesal civil, que es la parte más importante; y una tercera parte, que es la modificación de algunas normas concursales a propósito pues de la inscripción de los deudores judiciales morosos”.

La cual es expresada por el informante, abogado.

La categoría, reconocimiento del derecho de autor y la categoría cosa juzgada, tienen relación con la unidad de análisis:

- “No es eficaz la cláusula de allanamiento a futuro”, es expresada por el juez.
- “No hay que olvidar el 555° del código procesal civil, ¿cómo es este periodo entre la contestación de la demanda y la expedición de la sentencia? Necesariamente tiene que haber una audiencia. Es indispensable, muchas veces está se dice que está audiencia se ha eliminado, que ya no hay audiencia de conciliación”, esta es expresada por el abogado.

Para la categoría, causal por vencimiento de contrato coincide la unidad de análisis:

- “Se tiene que ir a la conciliación”.
- “Se debería tratar como un proceso de ejecución, pero el juez lo aplicó como un proceso de desalojo común y ordinario”.
- “Hay dudas de que si los jueces apliquen la cláusula de allanamiento a futuro”.

Todas ellas fueron expresadas por el arrendador.

Para la categoría, causal por falta de pago en la renta, coincide la unidad de análisis:

- “Las rentas impagas se siguen regulando por el proceso único de ejecución, que está en el artículo 688° del Código Procesal Civil en adelante”, categoría expresada por el informante, abogado.
- “Hay dudas de que si los jueces apliquen la cláusula de allanamiento a futuro”, la cual es expresada por el informante, arrendador.

De las unidades de análisis expuestas por los especialistas o informantes, tenemos la premisa que, “la cláusula de allanamiento es ineficaz”, la cual es de coincidencia del juez y abogado.

Asimismo, tenemos que “la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, es engañoso y falso”, ello es coincidencia del Juez y el Abogado.

Por otra parte, se han presentado análisis diferentes, siendo postuladas por el juez, al señalar que “la ineficacia de dicha cláusula de allanamiento a futuro, es consecuencia de la complejidad de la actividad probatoria”.

Otra unidad de análisis diferente es que: “solo hay un intento por parte del legislador de acelerar un poco los plazos, reducirlos”, misma que ha sido expuesto únicamente por el Abogado.

Además, el arrendador manifiesta que “existe un elemento de una “corruptela jurisdiccional”.

Asimismo, contamos con otra unidad de análisis: “nuestra legislación nacional siempre ha sido pro inquilino. Al inquilino hay que protegerlo, no hay que maltratarlo, es una atrocidad eso”, esta ha sido señalada solo por el Juez.

Unidad de análisis diferente: “no hay ningún allanamiento, la ley permite al inquilino moroso contestar esa demanda”, ello ha sido afirmado solo por el abogado.

Cabe mencionarse otra unidad de análisis diferente: “los abogados no preparan su demanda adecuadamente”, la cual ha sido expresada por el Juez.

Una unidad de análisis adicional es que: “sería necesaria una Directiva Jurisdiccional”, misma que ha sido manifestada solo por el arrendador.

**Tabla 3.** *Características del reporte de resultados cualitativos*

<b>Categoría esenciales o comunes de la narrativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Categorías diferentes</b>	<b>Frecuencia</b>
La cláusula de allanamiento es ineficaz.	Coinciden juez y abogado	La ineficacia es consecuencia de la complejidad de la actividad probatoria.	Solo señalado por el juez.
La cláusula de allanamiento a	Coinciden el Juez y el Abogado.	Solo hay un intento por parte del	Expuesto solo por el Abogado.

futuro en los contratos de arrendamiento, es engañoso y falso.		legislador de acelerar un poco los plazos, reducirlos.	
		Existe un elemento de una “corruptela jurisdiccional”.	Señalado solo por el Arrendador.
		Nuestra legislación nacional siempre ha sido Pro inquilino. Al inquilino hay que protegerlo, no hay que maltratarlo, es una atrocidad eso.	Señalado solo por el Juez.
		No hay ningún allanamiento, la ley permite al inquilino moroso contestar esa demanda.	Afirmado solo por el abogado.
		Los abogados no preparan su demanda adecuadamente.	Solo señalado por el Juez.
		Sería necesaria una Directiva Jurisdiccional.	Manifestado solo por el Arrendador

**Fuente:** Elaboración propia

#### **IV. DISCUSIÓN**

A partir de los resultados obtenidos, pasamos a discutir nuestros supuestos con los aspectos más relevantes obtenidos en esta investigación.

Sobre nuestro primer supuesto que es la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento, esta no es eficaz por someterse a un engorroso y largo proceso de desalojo, el cual el objetivo era evitar, esta era nuestra idea, misma que ha sido confirmada por nuestros informantes. Quienes además, consideran que dicha cláusula es ineficaz, porque después de la acción del arrendador que inicia el proceso, también se activan los derechos del arrendatario, ya que, se encuentran protegidos por la ley del inquilinato que orientan a los magistrados a tenerles tal consideración como si fueran la parte más débil del proceso.

Por otra parte, está el hecho de que el demandado tiene el derecho de contestar la demanda y puede cuestionar la validez del contrato y obligar al estudio de la validez de los medios probatorios (en este caso, el contrato).

Nuestro principal escollo para hablar de una ineficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento, es porque este está sometido a un engorroso y largo proceso, coincidiendo con lo señalado por nuestro informante, juez, de una complejidad de la actividad probatoria.

En contraste, con nuestros informantes, abogado y arrendador, que señalan: la ligereza del legislador al promulgar una norma que solo reduce un poco los plazos y la siempre criticada corruptela jurisdiccional, respectivamente.

Por otra parte, nuestros informantes criticaron las acciones de los magistrados y los abogados litigantes. Para el caso del primero, que la ley permite al inquilino moroso dicha demanda, dándole la posibilidad al magistrado a utilizar diversos criterios de evaluación de medios probatorios. Por otro lado, la crítica hacia los abogados por no preparar sus demandas adecuadamente. Coincidimos en estas críticas, la cual desmerecen a los profesionales señalados.

Finalmente, estamos de acuerdo con la creación de la una directiva jurisdiccional, propuesta por nuestro informante – arrendador, el cual podría mejorar revertir la

ineficacia actual en la aplicación de la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento.

En un primer momento, considerando la definición de allanamiento como: “(...) acto jurídico – procesal por el que se produce la conformidad con las pretensiones del actor” (Navarrete, 2015, p. 603)”, percibimos que esta cláusula facilitaría los procesos de desalojo en favor del arrendador, porque como se entiende el allanamiento hay conformidad por parte del arrendatario, de esto estuvieron de acuerdo el informante que tiene como calidad de arrendador, pero su posible eficacia se ve quebrada por la inaplicación por parte del juez de la norma Ley N° 30201 “Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos”.

Sobre nuestros supuestos específicos, para la causal de desalojo por vencimiento de contrato, tácitamente nuestros informantes están de acuerdo que con esto se finaliza el contrato y por ende, la relación jurídica entre las partes. De lo postulado por nuestra parte, entendemos que la aplicación eficaz de la cláusula de allanamiento a futuro para este supuesto, sería una solución rápida para el engorroso y largo proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

Así mismo, para la causal de desalojo por falta de pago de la renta pactada, los informantes consideran que el incumplimiento de la merced conductiva, termina la relación contractual. Para nosotros dicha causal, finaliza la relación contractual y habilita al arrendador (de ser necesario) iniciar un proceso, valiéndose de la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento, con lo que está de acuerdo nuestros informantes.

## **V. CONCLUSIONES**

Con la presente investigación se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- Primera:** Que la “cláusula de allanamiento a futuro” sería una solución rápida y eficaz para el desalojo, ya sea por vencimiento de contrato o por falta de pago en la renta pactada. De hacerla efectiva, los señores magistrados (jueces), se evitaría un proceso largo y engorroso, disminuyendo la carga procesal, permitiéndose atender otros casos que si sean complejos.
- **Segunda:** Lamentablemente, aún existe corrupción jurisdiccional, lo cual hace que el derecho del arrendador de recuperar su propiedad a través del desalojo, se vean afectado.
  - **Tercera:** Que al parecer la carga procesal siempre será el talón de Aquiles de todo ciudadano que se apersona ante el poder judicial con la finalidad de obtener solución de algún conflicto social existente.
  - **Cuarta:** Uno de los problemas de la ineficacia de la cláusula de allanamiento a futuro, se debe a la falta de ética profesional, convirtiéndose en un aforismo de la práctica del abogado “mientras más dura el proceso, más podré cobrar”.
  - **Quinta:** Es lamentable, darnos cuenta que hace muchísima falta el compromiso profesional, empezando desde el personal que recibe la demanda en mesa de partes, los jueces y los abogados.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**Primero. -**

Respecto a la cláusula de allanamiento a futuro contenida en los contratos de arrendamiento, recomendar a los jueces que dejen de ver en los procesos de desalojo (ya sea por vencimiento de contrato o falta de pago en la renta) como un caso complejo, cuando en realidad no lo es. Toda vez que, lo único que se tiene que probar, es la vigencia o no del contrato y si se hizo o no el pago de la renta. Asimismo, convendría considerar los acuerdos pactados en el contrato, ya que de ahí surgirán efectos que las partes conocen desde el momento que firman el contrato.

**Segundo. -**

Asimismo, a los señores magistrados no olvidar la frase del filósofo Séneca: “*Nada se parece tanto a la injusticia como la justicia tardía*”, por ello recomendaría al Poder Judicial, realizar campañas de sensibilización con todos los que forman parte del sistema judicial, a fin evitar dilatar los procesos de manera innecesaria y que realmente se brinde lo que se busca, justicia.

**Tercero. -**

Además, recomendar que quienes vean los casos de desalojos sean especialistas en el tema. Teniendo en cuenta que en el Juzgado de Paz Letrado puede ser asignado un abogado de la especialidad de penal, laboral, etc. Por tanto, ello llevaría que los casos de desalojo se compliquen por su desconocimiento en el tema.

**Cuarto. -**

Finalmente, recomendar a los abogados a estar siempre actualizados y preparados con el fin de presentar una adecuada demanda, y evitarles malos ratos a sus clientes (en este caso los arrendadores). Ya suficiente tienen con que se nieguen a restituirle su bien inmueble, como para tener que lidiar con un abogado mediocre, que les haga perder más tiempo y dinero.

**Quinto.-**

Se recomienda asimismo, seguir la investigación con estudios complementarios, sobre la calidad de la cláusula de allanamiento a futuro de ser o no considerado un título ejecutivo.

**REFERENCIAS**

- Aguila, G. G. (2014). *Procesal Civil*. (3.a ed.). Lima, Perú: San Marcos E.I.R.L.
- Hernández, A. Á. (2015). *El proceso judicial. “El allanamiento”*. Lima. Editorial: San Marcos.
- Avendaño, V. J. et al. (2016). *Los Plenos Civiles Vinculantes de las Cortes Superiores. Análisis y comentarios críticos de sus reglas*. Tomo I. Lima, Perú: Editorial El Búho E.I.R.L.
- Carrasco, D. S. (2013). *Metodología de la Investigación*. Lima, Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L.
- Castro, M. F. (2003). *El proyecto de investigación y su esquema de elaboración*. (2ª ed.). Caracas: Uypal.
- Chávez, M. J. (2008). *Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato* (Tesis de Magister, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú). Recuperado de [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3138/Chavez\\_mj.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3138/Chavez_mj.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Flint, P. B. (2017). *Manual del Agente Inmobiliario*. Breña: Pacífico Editores S.A.C.
- Gaceta Jurídica. (2015). *Manual del Proceso Civil. Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales*. Tomo I. Lima, Perú: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.
- Harasic, Y. D. (2003). *Curso De Derecho Procesal I*.
- Hernández, L. C. (1997). *Procesos Sumarísimos*. Lima, Perú: Ediciones Jurídicas.
- Hernández, L. C. (1998). *Procesos de Ejecución*. Lima, Perú: Ediciones Jurídicas.
- Hernández, S. R., Fernández, C.C. y Baptista, L. P. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5ª ed.) México: Mc Graw-Hill.

- Hinostroza, M. A. (2002). *Procesos Sumarísimos*. (2da. Ed.). Lima, Perú: Imprenta Editorial El Búho. E.I.R.L.
- Montero A. J. *Procesal Civil. Crisis Procesales*. Recuperado de [https://www.tirant.com/libreria/actualizaciones/Tema%2030\\_paginas%208\\_15.pdf](https://www.tirant.com/libreria/actualizaciones/Tema%2030_paginas%208_15.pdf)
- Pareja, M. J. (2016). *El proceso de desalojo y el arbitraje como justicia alternativa en favor de los litigantes de la corte superior de justicia de Lima Norte, en el año 2015*. (Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco, Lima Perú. Recuperado de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/181/PAREJA%20MIRANDA%2c%20JORGE%20LUIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ramos, J. (2013). *El Proceso Sumarísimo*. Publicado el 15 de Julio de 2013. Recuperado de <http://institutorambell2.blogspot.com/2013/07/el-proceso-sumarisimo.html>
- Sánchez-Palacios, P. M. (2008). *El Ocupante Precario: Doctrina y Jurisprudencia, Casatoria*. Lima, Perú: Editorial Ediciones Legales.
- Solimano, H.O. (2008). *La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de Desalojo*. (Tesis de Magíster, Universidad Nacional Mayor de San Marcos). Recuperado de <file:///C:/Users/Shirley/Downloads/La%20medida%20cautelar%20sobre%20el%20fondo%20en%20el%20proceso%20de%20desalojo.pdf>
- Torres, V. A. (2012). *Teoría General del Contrato*. Tomo I. Breña: Pacífico Editores S.A.C.
- Valverde, G. M. (2018). *“Análisis al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil”*. Actualidad Civil.

## ANEXOS

**CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA  
\* EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

	Sem 1	Sem 2	Sem 3	Sem 4	Sem 5	Sem 6	Sem 7	Sem 8	Sem 9	Sem 10	Sem 11	Sem 12	Sem 13	Sem 14	Sem 15	Sem 16
1. Reunión de coordinación *																
2. * Presentación del Esquema de Desarrollo de proyecto de investigación																
3. Validez y Confiabilidad del Instrumento de recolección de datos																
4. Recolección de Datos																
5. Procesamiento * y tratamiento estadístico de datos.																
6. JORNADA DE INVESTIGACIÓN Nº 1. PRESENTACIÓN DE * AVANCE																
7. * Descripción de resultados																
8. Discusión de los resultados y redacción de la tesis																
9. Conclusiones y recomendaciones. *																
10. Entrega preliminar de la tesis para su revisión																
11. Presenta la tesis completa con las observaciones levantadas																
12. Revisión * y observación de informe de tesis por los jurados																
13. JORNADA DE INVESTIGACIÓN Nº 2: Sustentación del * informe de Tesis																

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE          TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02
		Versión : 09
		Fecha : 23-03-2018
		Página : 1 de 1

Yo, Jose Roberto Barronuevo Fernandez  
 docente de la Facultad Derecho y  
 Escuela Profesional Derecho de la Universidad César Vallejo Uma Este  
 (precisar filial o sede), revisor (a) de la tesis titulada

" La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro  
 en el desalojo "

del (de la) estudiante Aldana Tlogue Shirley  
 constato que la investigación tiene un índice de  
 similitud de 24% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

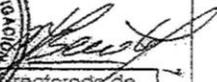
El/la suscrita (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las  
 coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la  
 tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas  
 por la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha... S.J.L., 05 de Julio del 2018

  
 Firma

Nombres y apellidos del (de la) docente

DNI: 07640667

 DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN PERÚ	 Elaboró	 VALLEJO Responsable del SAC	 VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN VALLEJO	 Vicerectorado de Investigación

## Evaluación de Similitud de la Tesis con Turnitin

Feedback Studio - Google Chrome  
 Es seguro | <https://ev.turnitin.com/app/carta/es/?u=1069704365&lang=es&cs=1&o=977644337>

feedback studio | La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo

10 | 15 de 15

**Todas las fuentes**

Coincidencia 1 de 25

repositorio.ucv.edu.pe <small>Fuente de Internet: 202 URL</small>	7 %
pt.slideshare.net <small>Fuente de Internet: 3 URL</small>	12 %
documents.mx <small>Fuente de Internet: 5 URL</small>	11 %
fr.slideshare.net <small>Fuente de Internet: 2 URL</small>	10 %
myslide.es <small>Fuente de Internet: 3 URL</small>	10 %
repositorio.uladech.ed... <small>Fuente de Internet: 10 URL</small>	8 %
repositorio.upao.edu.pe <small>Fuente de Internet: 3 URL</small>	7 %
scb2e1e27b268cc99.ji...	7 %

Excluir fuentes

Página: 1 de 40 | Número de palabras: 6725 | Text-only Report | High Resolution | Activado

8:31 p.m.  
21/06/2018

Universidad César Vallejo x Turnitin x Correo - jrbarrionuevo1@ x

Es seguro | [https://turnitin.com/t\\_submit.asp?r=80.7958562923417&svr=324&lang=es&aid=68585870](https://turnitin.com/t_submit.asp?r=80.7958562923417&svr=324&lang=es&aid=68585870)

Felicidades, se ha completado tu entrega. Este es tu recibo digital. Puedes imprimir una copia desde el Visualizador de documentos.

« Página 1 »

**Autor:**  
Shirley Aldana Roque

**Título del ejercicio:**  
Evaluación I

**Título de la entrega:**  
La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo

**Nombre del archivo:**  
Desarrollo - Aldana Roque Shirley.doc

**Tamaño del archivo:**  
363.5K

**Total páginas:**  
40

**Total de palabras:**  
6725

**Total de caracteres:**  
37218

**Fecha de entrega:**  
21-jun.-2018 08:00p. m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:**



XI Tesis - Avances ....doc La adecuada inde....pdf

Windows taskbar icons: File Explorer, Google Chrome, Microsoft Edge, File Explorer, Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft PowerPoint, Task View, Start Menu, System Tray.

## ENTREVISTA 1

**Juan Carlos Valera Málaga**, egresado de la Universidad de "San Martín de Porres" – Lima - Maestría en Derecho Civil y Comercial, Es Juez de Paz Letrado desde el año 2003, actualmente es Juez de Paz Letrado de San Isidro en la Corte Superior de Justicia de Lima.

Tiene 53 años de edad.

**Entrevistadora:** Dr. Juan Carlos Valera, buenas noches, el motivo de esta entrevista es para saber, respecto a los contratos de arrendamiento, hubo una modificación con la ley 30201, esto fue creado con la finalidad de que el desalojo (ya sea por vencimiento de contrato por falta de pago) la propiedad pueda ser restituida al arrendador o propietario en un plazo de 15 días, cosa que antes llevaba hasta años. Entonces, en ese caso usted como Juez de Paz Letrado, quisiera saber si considera que la cláusula de allanamiento a futuro en un contrato de arrendamiento para un desalojo es eficaz.

**¿Considera que es eficaz esta cláusula de allanamiento?**

**Entrevistado:** No, lo único, a ver, ante todo voy a explicar lo siguiente: Los procesos sumarísimos, así como los abreviados y de conocimiento, todos son procesos en la cual hay actividad probatoria amplia comparados con los de ejecución. Y qué quiere decir esto, que a diferencia por ejemplo de la cobranza de una letra de Cambio que a uno de proceso de desalojo en general, tú no puedes sacar (en caso sea un propietario, administrador o arrendador) no tienes las posibilidades procesales para sacar a unas personas de tu bien inmueble, porque no hay medida ni siquiera cautelar que te pueda permitir una ejecución anticipada, ¿no? de las sentencias.

Ahora sigamos, una política social, el cual dice que hay que proteger al arrendatario contra el abuso del arrendador y todo eso. En sí, nuestra legislación nacional siempre ha sido Pro inquilino. Al inquilino hay que protegerlo, no hay que maltratarlo, es una atrocidad eso. Y esto fue una enfermedad por un buen tiempo. En la década del 70', sacó Una ley horrible que se llama "la Ley del inquilinato", era una ley la cual permitía que las personas a causa de las situaciones que se producían Así lograrán que los contratos se congelen y se pero lo prolongue indefinidamente en el tiempo sin término alguno.

**Entrevistadora:** Entonces, **¿dónde queda el derecho del arrendatario, perdón del arrendador, propietario o administrador Con respecto a su propiedad?**

**Entrevistado:** Bueno, tenías que ingeniárselas, tenías que buscar la manera que el inquilino no te pague para convertirlo en moroso; tenías que buscar o

ingeniárselas. Ahora tenías que decir que esa casa era bien ruinoso y que había que sacar a todos, era una cosa espantosa. Con el Código del 84 Se corta un poco ese tema, ya las personas que contrataba, bajo la norma del código civil del 84, tenían contratos más cortos, con plazos más cortos. Entonces, ya había cierta ya había cierta, a medida que se fue liberalizando poquito a poco, a partir de 1990 sacaron leyes que permitían bienes que están sujetos al inquilinato; sin embargo, había un gran problema que se mantenían, que era los procesos judiciales y lo difícil que es sacar a estas personas. Hay personas que teniendo sus contratos dejaban de pagar y se quedaban en el bien inmueble esperando que los juicios se prolongan en el tiempo y sin embargo el propietario, arrendador o administrador del bien se quedan sin percibir la renta correspondiente. Es decir, perdía, no generaba renta ni utilidades.

**Entrevistadora: ¿Y usted considera que esto afecta económicamente al país también?**

**Entrevistado:** ¡Por supuesto! Esto hace que no haya gente, que no necesite de personas que puedan construir un edificio destinado a alquiler vivienda.

Por un sistema más que se le permita que los contratos que a la hora que se incumplan inmediatamente se ejecute, hacen que la gente no quiera mucho alquilar sus casas, porque obligar a un inquilino a salir de tu casa apenas deja de pagar, se vuelve una tarea muy prolongada en el tiempo. Por ejemplo, imagínate tienes una casa que te rinde mil soles. Por ejemplo, una persona de clase media baja, tienes un departamento que te rinde de alquiler mil soles acá en San Juan de Lurigancho. La persona deja de pagarte ¿Cuánto tiempo puede demorar en sacarlo, un año y medio 2 años? ¿Cuánto has perdido en un año y medio?, S/. 18,000 soles, y ¿Cuánto es 18000 soles en la vida de una persona? ¿Y cuánto te beneficia un arrendatario que no es su patrimonio y hace uso de este patrimonio?

Entonces, ahí los legisladores han pensado que con esta norma que usted me está mencionando, la Ley 30201 se va a resolver todos los problemas de arrendamiento, y eso no es tan cierto. Primero, tienes que hacer una invitación a conciliar, luego interponer la demanda, y si lo has requerido lo conviertes en precario y le aplicas un proceso sumarísimo de ocupante precario bajo las cláusulas de lanzamiento, ¿no? Después hacen que todas estas cuestiones se distorsionen. Al margen de eso, vayamos al punto, si el proceso sumarísimo te decía, demanda, contestación de demanda, audiencia y en la misma audiencia sentenciaba, en el proceso de esta ley que me dice, la Ley 30201, haces que ponemos la demanda contra la persona que se ha celebrado el contrato con cláusula de allanamiento y una vez eso, resuelves ¿cuánto tiempo pasa? No diferencia mucho del otro proceso, y luego pasar a la ejecución, ¿y si apelan? ¿Y si deduce excepciones? ¿Y si formula tachas contra los medios probatorios? ¿Vas a afectar su derecho a la probanza? Entonces, el proceso se distorsiona y otra vez volvemos a lo mismo.

En cambio hay una ley, que no recuerdo ahorita su nombre, que es una ley de arrendamiento con fines de vivienda.

**Entrevistadora interviene:** Es un D.L. 1177.

**Entrevistado:** Fue publicada en el Gobierno del Señor Ollanta Humala. Esa norma, por ejemplo, invertía toda la figura, quien tenía que apurarse en resolver el caso por esa vía era el arrendatario. Incluso el contrato se tenía que registrar en un registro con todas las garantías del caso. Claro, te iba a costar un poquito más en cuanto al costo, pero ¿a esperar a un mes o año y medio para que te resuelvan el caso? Inmediatamente era así. Y esa ley, por ejemplo a mí me parece que es buena.

**Entrevistadora:** Disculpe, yo también estuve revisando el D.L. N° 1177, pero ahí si bien es cierto, eso está más enfocado a lo que es alquiler destinado solo a vivienda. ¿Qué pasa con las personas que hay muchas (vale la pena decirlo) que tienen sus casas, pero que además invirtieron en comprar locales comerciales? Entonces, ellos no están respaldados con este nuevo Decreto Legislativo.

**Entrevistado:** Podría ampliarse. Ese D. Legislativo, por ejemplo, podría optimarse y ampliarse para ellos, claro que sí. Es una Ley que se puede mejorar. Considero que es una ley muy virtuosa. Puede ser cierto que las personas sean víctima de apuro, es decir, si no pago tengo que irme, pero hace que la gente cambie el chip de su mente diciendo: “Bueno, voy a alquilar esto, porque voy a pagar puntualmente”; si dejo de pagar, ya sé que me espera.

**Entrevistadora:** Tengo entendido que este D.L. N° 1177 se aplica más que nada (a parte de una persona natural que tiene una propiedad destinada a vivienda) está también respaldada para leasing inmobiliario, ¿no?.

**Entrevistado:** Nuestra economía tienen que abrirse al mercado, y el mercado tiene que hacer que entre más actores. Yo te digo una cosa, si la gente pagase puntualmente sus alquileres habría mayor oferta inmobiliaria para alquilar bienes inmuebles, y esta mayor oferta haría que muchas personas alquilen por un precio mucho menor del que tienen pensado, porque ellos te cobran una cantidad pensando que tú ya no vas a cumplir y ya te vas cubriendo de antemano las pérdidas.

Incluso harían que muchas personas se animen a construir más ambientes para alquilar. Entonces, lo que se trata acá es romper un círculo vicioso.

Y esa ley que tú me dices es buena, pero es casi como un engaño muchachos, en varios aspectos.

**Entrevistadora:** Entonces, usted concluye con que la cláusula allanamiento a futuro en un contrato de arrendamiento que se dio con la creación de la Ley N° 30201, ¿no estaría siendo efectiva para proceder en un desalojo en el caso que fuera por vencimiento de contrato o por falta de pago?

**Entrevistado:** Muy poco. Por ejemplo, ¿qué hace el Dr. Jaime Abanto, sabes qué hace el?

<p>Admite la demanda de desalojo por la vía sumarísima, en el mismo admisorio pide la fecha para audiencia única, en un tiempo suficiente para que pueda contestar la demanda, pueda presentar (las partes) las excepciones y en la audiencia resuelve el tema de fondo. ¿En cuánto tipo lo hace? Mes y medio. Ya no se corre el riesgo que con la cláusula de allanamiento se esté dilatando más el proceso. Eso sería una buena salida, procesalmente en los hechos.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Claro, y la idea es que esta cláusula de allanamiento recorte en realidad todo ello, para que sea más rápido.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Por ejemplo, donde estoy actualmente, estoy en un Juzgado Civil. Ahí ya tenemos programadas audiencias para setiembre, y sin embargo, ¿qué mes estamos? Mediados de junio. Es para audiencia única, mira... 15 de julio, 15 de agosto y 15 de setiembre, tienes 3 meses perdidos ahí para el arrendador.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Entonces, yendo por ese lado, considerando y volviendo nuevamente a esta Ley N° 30201, teniendo en cuenta que tenemos esta cláusula de allanamiento a futuro en los contratos, considerando que presentada la demanda, el demandado cuenta con un plazo de 5 días hábiles para contestar la demanda, posterior a eso el juez tiene un plazo de 15 días (dependiendo la contestación de la demanda) para el lanzamiento y de no contestar la demanda, igual tiene un plazo de 15 días para el lanzamiento, ¿correcto?</p> <p style="text-align: center;">(Interrupción familiar)</p> <p>Con respecto a los plazos de 15 días, a través del proceso sumarísimo con esta ley 30201 en el mejor de los escenarios que la otra parte llegara a contestar en el plazo de 6 días la demanda, para que realmente pueda terminar de cumplirse esos 15 días para el lanzamiento, usted menciona de que muchas veces para poder agendar una audiencia única demora meses, ¿verdad?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Tres meses.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Y eso ¿por qué? ¿Por la carga procesal? Entonces, si es por la carga procesal, ¿qué sugiere o que podría usted recomendar para que no se dilaten más las audiencias? Porque en la audiencia única es donde ya se va a dar el lanzamiento, ¿no?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Lo que podría ser una opción para los juzgados civiles o mixtos, por ejemplo para los que tienen saturado la carga o los plazos, es quizás implementar las formas proyectistas de sentencias para los juzgados. Por ejemplo, así como un abogado de contencioso administrativo trabajan con proyectista de sus sentencias, podría hacerse en los juzgados de lima. Y así poder contar con ese tipo de personal calificado para hacer eso.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> O sea, ¿contratación de personal?</p>

<p><b>Entrevistado:</b> Sí, podría ser una medida de emergencia por un tiempo hasta que la carga procesal baje. Y esas personas puedan ser ubicadas en otras sedes judiciales. Sino lo que falta es una voluntad política jurisdiccional para cortar este nudo gordiano. Por otro lado, también se ha dado el caso que en Lima, han reducido los juzgados civiles, ahorita son como 24 ó 25 juzgados civiles. En los tiempos que yo llegué al Poder Judicial había casi como 80 juzgados civiles, que se han ido reduciendo, eliminando.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> ¿Y cree que esa medida que se ha tomado de reducir los juzgados civiles ha hecho que hay más carga procesal?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> E incluso hay gente que ya no quieren ir al Poder Judicial en el juzgado civil, y dicen: “¿Para qué voy a ir al Juzgado Civil, si mi demandan la califican después de un año medio año, tengo que pagar al abogado y para que esté viendo mi caso?” Lo pueden ver 2 o 3 meses, ¿y después de eso? Las fechas vencen.</p> <p>Por ejemplo, yo llegué a un juzgado donde habían demandas sin calificar desde el mes de diciembre, eran como 300 expedientes sin calificar. Actualmente no tengo ningún expediente para calificar. Y normalmente se da, porque la centro de información general de la corte, se demoran una semana en subirme las demandas nuevas y la mesa de parte que tengo yo, se demora otra semana en entregarme paquete de expediente correspondiente a mi juzgado. Entonces, han pasado 14 - 15 días en contra de mi voluntad, para la calificación de demandas</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Y eso debería calificarse en 15 días (bueno, dependiendo el proceso), ¿verdad?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Debería calificarse al día o a los 2 días. Cabe que hay procesos complejos que tienen que consultarse y ver si somos competentes, ¿no?</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Pero si se aplicara realmente la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, no considera también que los arrendatarios al ver que realmente en la vía judicial se da este desalojo de manera inmediata, al demostrarse que efectivamente el contrato ha vencido, pero el inquilino aun así quiere permanecer en la propiedad o porque ha dejado de pagar los 2 meses y 15 días que señala la Ley, o sea, viendo que efectivamente la vía judicial está haciendo su trabajo no cree que el resto de gente tendría miedo que se le desaloje si deja de pagar?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Ya sé dónde quieres ir. Tú lo que sugieres es que digamos un día, la Corte Superior diga a todos: Chicos, miren a partir de ahora vamos a hacer que estos procesos se atiendan dentro de sus plazos. A ver vamos a intentar un tiempito a ver qué tal va. Y quizás puede ser que lo que tú digas tenga cierto sentido, ya vamos hacer una especie de campaña de sensibilización de los juzgados para que estos procesos rápidamente se resuelvan, al menos cumpliendo siquiera los plazos. Se resuelvan en el sentido que se declaren fundada o infundada.</p>

<p><b>Entrevistadora:</b> Claro, y siempre y cuando se acredite considerando esas 2 causales.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Podría ser una buena idea. Una postura tuya podría ser, que la ley en sí es buena, pero podría ser más eficaz si es que hubiera un compromiso de los actores involucrados en el tema (Jueces, abogados, partes, especialistas, OCMA, etc). En el sentido que, puede hacerse campañas judiciales en la que los procesos de desalojo se resuelvan en un sentido u otro, en 2 meses; las apelaciones en 1 mes, para resolver esas causas. Quizás con eso podríamos crear un ambiente, una atmósfera de que si estás alquilando algo es porque te vas a ir pronto y no ser que no cumplas. Podría ser eso.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Es más, llego a la conclusión de que muchos de los arrendatarios se aprovechan precisamente de lo largo o dilatorio que son los procesos judiciales. O sea, como ya saben que los procesos se demoran, que va a tardar 2 años, ya pues, empiezan a retar de alguna u otra manera al arrendador a que lo demanden, porque saben que va a demorar. Sin embargo, si pasara como lo que usted dice, que haya un compromiso por parte de los actores del Poder Judicial, yo creo que también el chip cambiaría. Y si veo que realmente (considerando las 2 causales) y habiéndose acreditado todo, me van a desalojar, entonces, ya tendría cierto miedo.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Por eso, una vez la Corte Suprema hizo una campaña para resolver en (1) un día 150 demanda de alimentos.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Yo pienso que esto si sería una buena solución.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Ayudarían en muchas cosas, como crear una cultura de cumplimiento. Nosotros estamos enfrentando indirectamente a una cultura de incumplimiento. Yo creo que una campaña así, usted quizás lo pueda promover a través de su universidad y a través del colegio profesional como el Colegio de Abogados de Lima, campañas de sensibilización para que los plazos en materia de arrendamiento, siendo la actividad probatoria muy breve, toda vez que, se adjuntan documentos y declaraciones de parte, permitiría darse cumplimiento a la cláusula de allanamiento. Yo creo que si podría ser exitoso el compromiso, pero comprometerse y que te validen tu comportamiento. Vas a comprometerte y vas cumplir los plazos. Entonces, van a tener una especie de cuadro y en base a ese cuadro se va a ir chequeando, supervisando, monitoreando, puede hacerse ese proceso y abajo se ponen plazos. Ingresó tal fecha, se calificó tal fecha, se notificó tal fecha. Salieron las cédulas tal fecha. Y también comprometer a los notificadores, porque también se demoran bastante.</p> <p>Hay un problema también te digo, que los abogados no preparan su demanda adecuadamente, hay mucha dejadez al hacer una demanda, porque tú estás preocupado por cobrarle rápido al cliente, por tener una demanda ya lista, sin ponerte a revisar si la demanda es viable. Lo bueno es que la mayoría de las demandas son viables, el problema es cómo haces</p>

una buena demanda, para que te la admitan y no tenga contratiempos, ¿no?  
Claro, algunos colegas buscan la sinrazón, buscan la improcedencia.

Por eso es bueno, la campaña de sensibilización, no a medias...  
sensibilización total.

Y como tú al principio insistías, es un proceso simple, pero nosotros por  
nuestros hábitos jurisdiccionales, lo hacemos un poco largo y no debería  
ser así.

**Entrevistadora:** Bueno Dr. Juan, agradecerle por su tiempo, sé que está enfermito ahorita,  
gracias por atenderme.

## VALIDACIÓN DE LA ENCUESTA POR EL JUEZ

Validación de Entrevista - X

https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=wm#inbox/1647057ac82f6e04

ejores frases sc OLX - Perú Publicaciones - Merri Música clásica electr Estos son los especie Fort Ninamanco - D Gunter Gonzales Bar

4 de 669

**Validación de Entrevista** Recibidos x

**Sheccid AI** 6 jul. (hace 3 c  
 Dr.Juan, conforme a lo acordado, aquí le envío la entrevista para su validaci...

**Juan Carlos Valera Malaga** 6 jul. (hace 3 días) ☆  
 para mí ▾  
 Hola Shirley te envío la entrevista con alguna precisiones,  
 Buenas noches y éxitos.  
 atte.

**Juan Valera de Sime**  
 ...

**Entrevista Dr. Ju...**

**Sheccid AI** <shirleyaldana2308@gmail.com> 6 jul. (hace 3 días) ☆  
 para Juan ▾  
 Buenas noches Dr. Juan,

## ENTREVISTA CON PRECISIONES SEÑALADAS POR EL JUEZ

**Juan Carlos Valera Málaga**, egresado de la Universidad de "San Martín de Porres" – Lima – en Maestría en Derecho Civil y Comercial, así como en Doctorado en derecho, Es Juez de Paz Letrado desde el año 2003, actualmente es Juez de Paz Letrado de San Isidro en la Corte Superior de Justicia de Lima.

Tiene 53 años de edad.

**Entrevistadora:** Dr. Juan Carlos Valera, buenas noches, el motivo de esta entrevista es para saber respecto a los contratos de arrendamiento; hubo una modificación con la ley 30201, esto fue creado con la finalidad de que el desalojo (ya sea por vencimiento de contrato por falta de pago) la propiedad pueda ser restituida al arrendador o propietario en un plazo de 15 días, cosa que antes llevaba hasta años. Entonces, en ese caso usted como Juez de Paz Letrado, quisiera saber si considera que la cláusula de allanamiento a futuro en un contrato de arrendamiento para un desalojo es eficaz.

**¿Considera que es eficaz esta cláusula de allanamiento?**

**Entrevistado:** No, lo único, a ver, ante todo voy a explicar lo siguiente: Los procesos sumarísimos, así como los abreviados y de conocimiento, todos son procesos en la cual hay actividad probatoria amplia comparados con los de ejecución. Y qué quiere decir esto, que a diferencia por ejemplo de la cobranza de una letra de Cambio que a uno de proceso de desalojo en general, tú no puedes sacar (en caso sea un propietario, administrador o arrendador), no tienes las posibilidades procesales para sacar a una(s) persona(s) de tu bien inmueble, porque no hay medida ni siquiera cautelar que te pueda permitir una ejecución anticipada, ¿no? de las sentencias.

Ahora sigamos, hay una política social, la cual dice que hay que proteger al arrendatario contra el abuso del arrendador y todo eso. En sí, nuestra legislación nacional siempre ha sido pro inquilino. Al inquilino hay que protegerlo, no hay que maltratarlo, es una atrocidad eso. Y esto fue una enfermedad por un buen tiempo. En la década del 70', se sacó una ley horrible que se llama "la Ley del inquilinato", era una ley la cual permitía que las personas a causa de las situaciones que se producían por la inflación alta. Así lograron que los contratos se congelen y se lo(s) prolongue indefinidamente en el tiempo sin término alguno.

**Entrevistadora:** Entonces, ¿dónde queda el derecho del arrendatario, perdón del arrendador, propietario o administrador con respecto a su propiedad?

**Entrevistado:** Bueno, tenías que ingeniártelas, tenías que buscar la manera en que el inquilino no te pague para convertirlo en moroso; tenías que buscar o ingeniárselas. Ahora tenías que decir que esa casa era un bien ruinoso y que

había que sacar a todos, era una cosa espantosa. Con el Código del 84 se corta un poco ese tema, ya las personas que contrataban, bajo la norma del código civil del 84, tenían contratos más cortos, con plazos más cortos. Entonces, ya había cierta seguridad, a medida que se fue liberalizando poquito a poco; a partir de 1990 se sacaron leyes que permitían desalojar bienes que estaban sujetos al inquilinato; sin embargo, había un gran problema que se mantenían, y que era los procesos judiciales y lo difícil que es sacar a estas personas. Hay personas que teniendo sus contratos dejaban de pagar y se quedaban en el bien inmueble esperando que los juicios se prolongan en el tiempo y, sin embargo, el propietario, arrendador o administrador del bien se queda (ba) n sin percibir la renta correspondiente. Es decir, perdía, no (le) generaba renta(s) ni utilidades.

**Entrevistadora: ¿Y usted considera que esto afecta económicamente al país también?**

**Entrevistado:** ¡Por supuesto! Esto hace que no haya gente (que invierta), que no haya personas que puedan construir un edificio destinado a alquiler vivienda. Por un sistema más que se le permita que los contratos que a la hora que se incumplan inmediatamente (no) se ejecute, hacen que la gente no quiera mucho alquilar sus casas, porque obligar a un inquilino a salir de tu casa apenas deja de pagar se vuelve una tarea muy prolongada en el tiempo. Por ejemplo, imagínate tienes una casa que te rinde mil soles (mensuales). Por ejemplo, una persona de clase media baja, tienes un departamento que te rinde de alquiler mil soles acá en San Juan de Lurigancho. La persona deja de pagarte ¿Cuánto tiempo puede demorar en sacarlo, un año y medio, 2 años? ¿Cuánto has perdido en un año y medio?, S/. 18,000 soles, y ¿Cuánto es 18000 soles en la vida de una persona? ¿Y cuánto se beneficia un arrendatario que no es su patrimonio y hace uso de este patrimonio?

Entonces, ahí los legisladores han pensado que con esta norma que usted me está mencionando, la Ley 30201 se va a resolver todos los problemas de arrendamiento, y eso no es tan cierto. Primero, tienes que hacer una invitación a conciliar, luego interponer la demanda, y si lo has requerido lo conviertes en precario y le aplicas un proceso sumarísimo de ocupante precario bajo las cláusulas de lanzamiento, ¿no? Después hacen que todas estas cuestiones se distorsionen. Al margen de eso, vayamos al punto, si el proceso sumarísimo te dice que hay demanda, contestación de demanda, audiencia y en la misma audiencia sentenciaba, en el proceso de esta ley que me dices, la Ley 30201, haces que ponemos la demanda contra la persona con la que se ha celebrado el contrato con cláusula de allanamiento y una vez eso, resuelves ¿cuánto tiempo pasa? No diferencia mucho del otro proceso, y luego pasar a la ejecución, ¿y si apelan? ¿Y si deduce excepciones? ¿Y si formula tachas contra los medios probatorios? ¿Vas a afectar su derecho a la probanza? Entonces, el proceso se distorsiona y otra vez volvemos a lo mismo.

En cambio hay una ley, que no recuerdo ahorita su nombre, que es una ley de arrendamiento con fines de vivienda dada en el gobierno del Presidente Humala.

<p><b>Entrevistadora interviene:</b> Es el D.Legislativo 1177.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Fue publicada en el Gobierno del Señor Ollanta Humala. Esa norma, por ejemplo, invertía toda la figura, quien tenía que apurarse en resolver el caso por esa vía era el arrendatario. Incluso el contrato se tenía que registrar en un registro con todas las garantías del caso. Claro, te iba a costar un poquito más en cuanto al costo, pero ¿a esperar a un mes o un año y medio para que te resuelvan el caso? Inmediatamente era así. Y esa ley, por ejemplo, a mí me parece que es buena.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Disculpe, yo también estuve revisando el D.L. N° 1177, pero ahí si bien es cierto, eso está más enfocado a lo que es alquiler destinado solo a vivienda. ¿Qué pasa con las personas, que hay muchas (vale la pena decirlo) que tienen sus casas, pero que además invirtieron en comprar locales comerciales? Entonces, ellos no están respaldados con este nuevo Decreto Legislativo.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Podría ampliarse. Ese D. Legislativo, por ejemplo, podría optimarse y ampliarse para ellos, claro que sí. Es una Ley que se puede mejorar. Considero que es una ley virtuosa. Puede ser cierto que las personas sean víctima de apuro, es decir, si no pago tengo que irme, pero hace que la gente cambie el chip de su mente diciendo: “Bueno, voy a alquilar esto, porque voy a pagar puntualmente”; si dejo de pagar, ya sé que me espera.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Tengo entendido que este D.L. N° 1177 se aplica más que nada (a parte de una persona natural que tiene una propiedad destinada a vivienda) está también respaldada para leasing inmobiliario, ¿no?.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Nuestra economía tienen que abrirse al mercado, y el mercado tiene que hacer que entre más actores. Yo te digo una cosa, si la gente pagase puntualmente sus alquileres habría mayor oferta inmobiliaria para alquilar bienes inmuebles, y esta mayor oferta haría que muchas personas alquilen por un precio mucho menor del que tienen pensado, porque ellos te cobran una cantidad pensando que tú ya no vas a cumplir y ya te vas cubriendo de antemano las pérdidas.</p> <p>Incluso harían que muchas personas se animen a construir más ambientes para alquilar. Entonces, lo que se trata acá es romper un círculo vicioso.</p> <p>Y esa ley que tú me dices es buena, pero es casi como un engaño muchachos, en varios aspectos.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Entonces, usted concluye con que la cláusula allanamiento a futuro en un contrato de arrendamiento que se dio con la creación de la Ley N° 30201, ¿no estaría siendo efectiva para proceder en un desalojo en el caso que fuera por vencimiento de contrato o por falta de pago?</p>

<p><b>Entrevistado:</b> Muy poco. Por ejemplo, ¿qué hace el Juez Civil de Lima, Dr. Jaime Abanto, sabes qué hace el? Admite la demanda de desalojo por la vía sumarísima, y en el mismo admisorio pone la fecha para audiencia única, en un tiempo suficiente para que pueda contestar la demanda, pueda presentar (las partes) las excepciones y en la audiencia resuelve el tema de fondo. ¿En cuánto tiempo lo hace? Mes y medio. Ya no se corre el riesgo que con la cláusula de allanamiento se esté dilatando más el proceso. Eso sería una buena salida, procesalmente en los hechos.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Claro, y la idea es que esta cláusula de allanamiento recorte en realidad todo ello, para que sea más rápido.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Por ejemplo, donde estoy actualmente, estoy en un Juzgado Civil. Ahí ya tenemos programadas audiencias para setiembre, y sin embargo, ¿qué mes estamos? Mediados de junio. Es para audiencia única, mira... 15 de julio, 15 de agosto y 15 de setiembre, tienes 3 meses perdidos ahí para el arrendador.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Entonces, yendo por ese lado, considerando y volviendo nuevamente a esta Ley N° 30201, teniendo en cuenta que tenemos esta cláusula de allanamiento a futuro en los contratos, considerando que presentada la demanda, el demandado cuenta con un plazo de 5 días hábiles para contestar la demanda, posterior a eso el juez tiene un plazo de 15 días (dependiendo la contestación de la demanda) para el lanzamiento y de no contestar la demanda, igual tiene un plazo de 15 días para el lanzamiento, ¿correcto?</p> <p style="text-align: center;">(Interrupción familiar)</p> <p>Con respecto a los plazos de 15 días, a través del proceso sumarísimo con esta ley 30201 en el mejor de los escenarios que la otra parte llegara a contestar en el plazo de 6 días la demanda, para que realmente pueda terminar de cumplirse esos 15 días para el lanzamiento, usted menciona que muchas veces para poder agendar una audiencia única demora meses, ¿verdad?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Tres meses.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Y eso ¿por qué? ¿Por la carga procesal? Entonces, si es por la carga procesal, ¿qué sugiere o que podría usted recomendar para que no se dilaten más las audiencias? Porque en la audiencia única es donde ya se va a dar el lanzamiento, ¿no?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Lo que podría ser una opción para los juzgados civiles o mixtos, por ejemplo, para los que tienen saturado la carga o los plazos, es quizás implementar las formar provisionalmente proyectistas de sentencias para los juzgados. Por ejemplo, así como un Juez de contencioso administrativo trabajan con proyectista de sus sentencias, podría hacerse en los juzgados civiles de lima. Y así poder contar con ese tipo de personal calificado para</p>

hacer eso.
<b>Entrevistadora:</b> O sea, ¿contratación de personal?
<b>Entrevistado:</b> Sí, podría ser una medida de emergencia por un tiempo hasta que la carga procesal baje. Y esas personas puedan ser ubicadas en otras sedes judiciales. Sino lo que falta es una voluntad política jurisdiccional para cortar este nudo gordiano. Por otro lado, también se ha dado el caso que, en Lima, han reducido los juzgados civiles, ahorita son como 24 ó 25 juzgados civiles. En los tiempos que yo llegué al Poder Judicial había casi como 80 juzgados civiles, que se han ido reduciendo, eliminando.
<b>Entrevistadora:</b> ¿Y cree que esa medida que se ha tomado de reducir los juzgados civiles ha hecho que hay más carga procesal?
<b>Entrevistado:</b> E incluso hay gente que ya no quieren ir al Poder Judicial en el juzgado civil, y dicen: “¿Para qué voy a ir al Juzgado Civil, si mi demandan la califican después de un año, medio año, tengo que pagar al abogado y para que esté viendo mi caso”? Lo pueden ver 2 o 3 meses, ¿y después de eso? Las fechas vencen.  Por ejemplo, yo llegué a un juzgado donde habían demandas sin calificar desde el mes de diciembre, eran como 300 expedientes sin calificar. Actualmente no tengo ningún expediente para calificar. Y normalmente se da, porque el centro de información general de la corte, se demoran una semana en subirme las demandas nuevas y la mesa de parte que tengo yo, se demora otra semana en entregarme paquete de expediente correspondiente a mi juzgado. Entonces, han pasado 14 - 15 días en contra de mi voluntad, para la calificación de demandas
<b>Entrevistadora:</b> Y eso debería calificarse en 15 días (bueno, dependiendo el proceso), ¿verdad?
<b>Entrevistado:</b> Debería calificarse al día o a los 2 días. Cabe que hay procesos complejos que tienen que consultarse y ver si somos competentes, ¿no?
<b>Entrevistadora:</b> Pero si se aplicara realmente la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, no considera también que los arrendatarios al ver que realmente en la vía judicial se da este desalojo de manera inmediata, al demostrarse que efectivamente el contrato ha vencido, pero el inquilino aun así quiere permanecer en la propiedad o porque ha dejado de pagar los 2 meses y 15 días que señala la Ley, o sea, viendo que efectivamente la vía judicial está haciendo su trabajo no cree que el resto de gente tendría miedo que se le desaloje si deja de pagar?
<b>Entrevistado:</b> Ya sé dónde quieres ir. Tú lo que sugieres es que digamos un día, la Corte Superior diga a todos: Chicos, miren a partir de ahora vamos a hacer que estos procesos se atiendan dentro de sus plazos. A ver vamos a intentar un tiempito a ver qué tal va. Y quizás puede ser que lo que tú digas tenga

<p>cierto sentido, ya vamos hacer una especie de campaña de sensibilización de los juzgados para que estos procesos rápidamente se resuelvan, al menos cumpliendo siquiera los plazos. Se resuelvan en el sentido que se declaren fundada o infundada.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Claro, y siempre y cuando se acredite considerando esas 2 causales.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Podría ser una buena idea. Una postura tuya podría ser, que la ley en sí es buena, pero podría ser más eficaz si es que hubiera un compromiso de los actores involucrados en el tema (Jueces, abogados, partes, especialistas, OCMA, etc). En el sentido que, puede hacerse campañas judiciales en la que los procesos de desalojo se resuelvan en un sentido u otro, en 2 meses; las apelaciones en 1 mes, para resolver esas causas. Quizás con eso podríamos crear un ambiente, una atmósfera de que si estás alquilando algo es porque te vas a ir pronto y no ser que no cumplas. Podría ser eso.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Es más, llego a la conclusión de que muchos de los arrendatarios se aprovechan precisamente de lo largo o dilatorio que son los procesos judiciales. O sea, como ya saben que los procesos se demoran, que va a tardar 2 años, ya pues, empiezan a retar de alguna u otra manera al arrendador a que lo demanden, porque saben que va a demorar. Sin embargo, si pasara como lo que usted dice, que haya un compromiso por parte de los actores del Poder Judicial, yo creo que también el chip cambiaría. Y si veo que realmente (considerando las 2 causales) y habiéndose acreditado todo, me van a desalojar, entonces, ya tendría cierto miedo.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Por eso, una vez en la Corte hizo una campaña para resolver en (1) un día 150 demanda de alimentos. Aunque tenía otro talante dicha campaña porque buscaba resolver rápido sin mucho análisis.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Yo pienso que esto si sería una buena solución.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Ayudarían en muchas cosas, como crear una cultura de cumplimiento. Nosotros estamos enfrentando indirectamente a una cultura de incumplimiento. Yo creo que una campaña así, usted quizás lo pueda promover a través de su universidad y a través del colegio profesional como el Colegio de Abogados de Lima, campañas de sensibilización para que los plazos en materia de arrendamiento, siendo la actividad probatoria muy breve, toda vez que, se adjuntan documentos y declaraciones de parte, permitiría darse cumplimiento a la cláusula de allanamiento. Yo creo que, si podría ser exitoso el compromiso, pero comprometerse y que te validen tu comportamiento. Vas a comprometerte y vas cumplir los plazos. Entonces, van a tener una especie de cuadro y en base a ese cuadro se va a ir chequeando, supervisando, monitoreando, puede hacerse ese proceso y abajo se ponen plazos. Ingresó tal fecha, se calificó tal fecha, se notificó tal fecha. Salieron las cédulas tal fecha. Y también comprometer a los notificadores, porque también se demoran bastante.</p>

Hay un problema también te digo, que los abogados no preparan su demanda adecuadamente, hay mucha dejadez al hacer una demanda, porque tú estás preocupado por cobrarle rápido al cliente, por tener una demanda ya lista, sin ponerte a revisar si la demanda es viable. Lo bueno sería que la mayoría de las demandas sean viables, el problema es cómo haces una buena demanda, para que te la admitan y no tenga contratiempos, ¿no? Claro, algunos colegas buscan la sinrazón, buscan la improcedencia.

Por eso es bueno, la campaña de sensibilización, no a medias... sensibilización total.

Y como tú al principio insistías, es un proceso simple, pero nosotros por nuestros hábitos jurisdiccionales, lo hacemos un poco largo y no debería ser así.

**Entrevistadora:** Bueno Dr. Juan, agradecerle por su tiempo, sé que está enfermito ahorita, gracias por atenderme.

## ENTREVISTA 2

**Ninamancco Cordova, Jhushein Fort**, egresado de la Universidad Mayor de San Marcos en el 2009, Magister en Derecho Civil y Comercial en el 2015, trabajó como Asistente del área corporativa en Loli & Portocarrero Abogados Sociedad Civil R.L., Trabajó también como Asesor del Departamento Legal en S&Z Consultores Asociados S.A., trabajó como asistente de Juez en Corte Superior de Justicia de Lima, además, trabajó como profesor de Derecho civil en Universidad Inca Garcilaso de la Vega, así como también fue profesor en la Universidad San Martín de Porres filial Norte en Chiclayo y en Lima, actualmente es profesor de Derecho Civil en Universidad Mayor de San Marcos, Universidad San Ignacio de Loyola y Profesor de Teoría Legal y Derecho Civil en Academia de la Magistratura. Además de la experiencia académica cuenta con un espacio en la página de Legis.pe, donde escribe artículos y tema de debate u opiniones.

En dicha entrevista realizada por La Ley y publicada el 30 jun 2014, el Dr. Fort Ninamancco considera que la cláusula de allanamiento tiene un nombre engañoso y falso, aquí la entrevista:

**Entrevistador:** ¿Qué innovaciones trae la llamada Ley de "inquilinos morosos"?

**Entrevistado:** Tiene 3 componentes, para empezar no trata solo del desalojo rápido, o el desalojo acelerado o desalojo exprés, como algunos lo están denominando, sino que esta ley tiene tres partes: primero, su denominación, se trata de una ley sobre creación de registros de deudores judiciales morosos. Esa es la denominación de la ley, es el propósito de ese registro. En la primera parte de la ley, crea ese registro; la segunda parte, es la modificación al artículo 594 del código procesal civil, que es la parte más importante; y una tercera parte, que es la modificación de algunas normas concursales a propósito pues de la inscripción de los deudores judiciales morosos. Donde más ha existido (porque hay que decirlo de frente) ha existido la mayor cantidad de desinformación, es sobre el artículo 594, porque supuestamente e incluso entre colegas es sorprendente que crean que luego de esta norma se va a poder lograr con mucha facilidad un desalojo en 15 días.

**Entrevistador:** ¿Por qué considera que no se podrá dar un desalojo en el plazo establecido?

**Entrevistado:** Porque primero el 594°, la nueva redacción del 594° del código procesal civil, crea esta supuesta innovación de la “cláusula de allanamiento a futuro” del arrendatario; o sea, del inquilino según esta cláusula uno empieza o cree que uno se está allanando que el inquilino se está allanando por adelantado. De tal manera que, en dos supuestos: vencimiento del plazo o resolución por incumplimiento de la renta por dos meses y medio (que es lo que bastante se mencionan los medios de comunicación), en esos dos casos, si el dueño del inmueble demanda al inquilino moroso para que salga, uno dice, bueno eso va a ser rapidísimo porque en el contrato ya se allanó por adelantado, pero eso no es verdad porque no hay ningún allanamiento, la ley permite al inquilino moroso contestar esa demanda, alegando que el contrato sigue vigente o que ha pagado la renta. Supongamos que presenta (lo que se suele presentar en cualquier desalojo normal también declaraciones juradas de

testigos que aseveran que existe un documento que sí se ha prorrogado el contrato o incluso documento fraudados también), o sea, la ley abre la puerta para que el demandado el inquilino moroso pueda contestar y para presentar una serie documentación fraudada, parcialmente fraudada o declaraciones juradas como las que acabo de mencionar de, testigos comprados. No hay ningún problema para que ambas partes presenten pericias sobre esos recibos. Ya fíjate cómo se van alargando, entonces, ¿de qué allanamiento estamos hablando? No hay ningún allanamiento, esa cláusula tiene un nombre engañoso - falso.

**Entrevistador:** Entonces, ¿cuál es el sentido que tiene la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario?

**Entrevistado:** Solo hay un intento por parte del legislador de acelerar un poco los plazos, reducirlos, pero en la realidad, si un proceso puede durar de repente a nivel de juzgado de paz con la apelación ante un juzgado de paz letrado, de repente hablar de un año y medio, estaríamos hablando de algunos días menos nada más, pero en realidad no hay un gran ahorro. Una vez que el inquilino moroso recibe la demanda, tiene un plazo de 6 días para contestar. Luego de eso dice la nueva redacción del 594°, el juez expedirá sentencia y le dará un plazo de 15 días para abandonar el inmueble, pero aquí no hay que olvidar el 555° del código procesal civil, ¿cómo es este periodo entre la contestación de la demanda y la expedición de la sentencia? Necesariamente tiene que haber una audiencia. Es indispensable, muchas veces está se dice que está audiencia se ha eliminado, que ya no hay audiencia de conciliación. Lo que ocurre con una audiencia de conciliación propiamente dicha jamás ha habido ni antes ni después.

**Entrevistador:** ¿Cuál Es la situación del cobro de la Renta impaga?

**Entrevistado:** Las rentas impagas se siguen regulando por el proceso único de ejecución, que está en el 688° del código procesal civil en adelante. Aparentemente es un proceso más rápido, el proceso único de ejecución e insisto esta nueva norma no se preocupa por la situación de las rentas impagas debería hacerlo, sí, porque los procesos único de ejecución también suelen demorar un largo tiempo. Entonces si la idea es lograr un mecanismo que permita al dueño del inmueble- al arrendador recuperar rápidamente su bien, esa misma idea debería inspirar a legislador para que cobre rápidamente lo que se le debe. En ambos casos, está haciendo valer el contrato, técnicamente en ambos se está ejercitando un derecho de crédito Entonces no parece justo que la ley o las autoridades, la prensa solo se preocupen por un derecho y no por el otro, ambos deberían tener un tratamiento más o menos equitativo.

### ENTREVISTA 3

**José Roberto Barrionuevo Fernández**, soy abogado de la universidad san Antonio abad de Cusco, me recibí en el año 1981 y a la fecha tengo 30 años de ejercicio de la profesión como abogado; he trabajado como docente en la universidad Andina del Cusco, luego he trabajo como docente en la facultad de derecho de la Universidad San Juan Bautista, también he trabajado un tiempo en la Universidad Autónoma del Perú, y tengo 16 años de profesor universitario en la Universidad César Vallejo. Mi especialidad es el Derecho Civil, y ahora trabajo como profesor en Investigación Científica, como coordinador de la facultad de derecho desde el año pasado.

Tengo 65 años de edad y tengo 30 años de ejercicio de la profesión.

**Entrevistadora:** Buenas noches Sr. Roberto, mi nombre es Shirley Aldana, soy de la Universidad César Vallejo, el motivo de esta entrevista es, ya que estoy haciendo un estudio de investigación respecto a la cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento, ya sea para el desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago en la renta, queríamos saber si es que en el caso suyo (me comentaba que tiene un proceso de desalojo actualmente, correcto?) quería saber si cuando usted hizo el contrato de arrendamiento, ¿estaba incluida la cláusula de allanamiento a futuro?

**Entrevistado:** No en la versión reciente, porque la versión reciente tiene menos de 1 año, pero efectivamente, sí había una cláusula de allanamiento, que era la anterior, que, además, condicionaba el arrendamiento a una cláusula de negociación. En primer lugar, a través de un proceso de conciliación extrajudicial obligatorio, ¿no? Fui a la conciliación, la conciliación resultó positiva, le di un plazo de 6 meses para desocupar el inmueble, y finalmente no lo hizo. Y cuando pedí la ejecución de la conciliación, que debería comenzar como proceso ejecutivo, el juez ha tratado ese caso como si se tratase de un desalojo común y ordinario. En consecuencia, no ha aplicado la norma correspondiente, y al final, hace 4 años que estoy litigando para desalojar algo que debió hacerse desalojado en un periodo no mayor a 3 meses por aquel entonces.

Hoy día tenemos una cláusula de allanamiento a futuro, que garantiza un proceso de 15 días, sin embargo, hay una duda sobre si lo jueces van a aplicar esa cláusula o no.

**Entrevistadora:** Efectivamente, es el motivo de la investigación, lo que queremos saber si actualmente los jueces están considerando esta cláusula para poder aplicarla en desalojo. Ahora, en el caso suyo ¿el desalojo es por falta de pago?

**Entrevistado:** Por vencimiento de contrato, y obviamente, después del vencimiento de contrato no ha vuelto a pagar más, y ya la causal es dual. Vencimiento de contrato y obviamente la falta de pago de 4 años más la penalidad, ¿no? Lo cual ha complicado el proceso.

Ahora, evidentemente aquí hay un tema, la cláusula de allanamiento hoy día contempla los 2 conceptos, la anterior no. La anterior era por vencimiento de contrato o por falta de pago, y los jueces no admiten la acumulación objetiva de acciones. Ahí hay algo que llenar, que probablemente sea necesario desarrollar un reglamento que diga que cuando se produce la dualidad de estas 2 causales, se puedan objetivamente y subjetivamente acumular las acciones, ¿no? Porque un

<p>eufemismo procesal, está haciendo que los jueces incumplan. Por otro lado, realmente aquí hay una sensación del poder judicial, en el sentido que si actúan en forma drástica en contra del inquilino están favoreciendo a la clase poderosa, al propietario al que tiene el desarrollo inmobiliario, y que es una norma antipopular.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Entonces, usted percibe eso por parte del Poder Judicial.</p>
<p><b>Entrevistado:</b> En general sí. No sé si el juez, pero si los secretarios y los auxiliares, que evidentemente favorecen a los inquilinos, quizás porque ellos también son inquilinos y se ven reflejados en la figura.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Ahora, en su experiencia, entre un arrendador y un arrendatario en proceso de desalojo ¿quién cree usted que se ve más afectado, considerando que efectivamente se ha incumplido a las cláusulas de arrendamiento, ya sea por falta de pago o porque el contrato a vencido? En su experiencia, el más perjudicado ¿realmente estaría siendo el arrendatario?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> No, es el propietario del inmueble o el desarrollador del inmueble. Creo que en la cláusula de allanamiento lo que está propiciando es la inversión en inmuebles de arrendamiento. Sucede que, desde 1990, en el proceso de bum inmobiliario, que es un proceso latinoamericano extraordinario donde los negocios inmobiliarios en el Perú, no solo han crecido en números sino costo, ¿no?</p> <p>Teníamos la posibilidad de construir un inmueble en promedio con 150 – 140 dólares el metro cuadrado y en el periodo en lo que va del año 2002 – 2003 a la fecha, el metro cuadrado de construcción ha subido a \$ 1,600 dólares el metro cuadrado. Es un proceso de explosión que de 140 dólares por m<sup>2</sup> a 1600 dólares por m<sup>2</sup>, ha hecho que la propiedad inmueble se revalorice en una forma extraordinaria ¿No es cierto? Hoy día, un departamento que en el año 2000 costaba \$50 mil - 60mil dólares, ese mismo departamento está costando medio millón de dólares, ¿no? O una unidad inmobiliaria mayor, una casa sencilla de 300 m<sup>2</sup> hoy día no baja del millón.</p> <p>Ya tenemos propiedades. Entonces, y los alquileres han tenido un proceso de protección durante mucho tiempo, que hoy día gracias a la aplicación del código civil y de las normas del inquilinato han liberado el costo de los alquileres, haciendo atractiva la inversión, ¿no? Sin embargo, el trámite procesal sigue siendo engorroso. Y los propietarios y los inversionistas inmobiliarios, para el arrendamiento han visto con esperanza esa cláusula de allanamiento; sin embargo, es una incógnita, no sabemos cómo va a reaccionar el juzgado. Mi sensación es que los secretarios de juzgados y los auxiliares jurisdiccionales se identifican más con el inquilino. Y por otro lado, existe un elemento de una “<b>corruptela jurisdiccional</b>”, en la que algunos secretarios de juzgados lo que dicen: “págame el alquiler a mí, y yo me encargo de mantenerte en la propiedad hasta que el juicio termine”. ¿No? Entonces, esa es una corruptela más o menos generalizada. Entonces, secretarios de juzgados y auxiliares jurisdiccionales han entrado en un aspecto de corrupción y de mala fe, que evidentemente una ley, no reglamentada y que no tenga los controles necesarios no va a funcionar.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> ¿Entonces, es la percepción que usted tiene con respecto al proceso de</p>

desalojo con esta nueva cláusula de allanamiento?
<p><b>Entrevistado</b> (interrumpe): Es expectativa, yo no diría que estoy en contra, la norma está apuntando exactamente a donde debería ser, a la promoción de la inversión privada en vivienda. Tenemos pues un déficit de viviendas en el Perú, que pasa del millón de unidades. Entonces, eso quiere decir que la gente no tiene alojamiento adecuado, ¿no? Y no todos pueden invertir. Entonces, una fórmula de resolver un problema de alojamiento popular, es haciendo que las personas inviertan en desarrollar viviendas para alquiler, pero el desaliento ha sido total porque todas las leyes de inquilinato protegían exageradamente con una discriminación negativa al propietario. De modo que, desde la época de Velasco hasta ahora, el inquilino prácticamente se apropiaba del inmueble y hubo tiempo en que los alquileres quedaron congelados, y entonces habían propietarios que cobraban 3 soles – 4 soles por inmuebles que tenían un alto valor, porque simplemente el contrato de arrendamiento no se podía renovar. Se habían convertido en indeterminado.</p> <p>En realidad todas esas normas obedecieron a la tendencia de la junta militar de gobierno de Juan Velasco Alvarado, de socializar el Perú, de convertirlo en una República Socialista, asumir la forma urbana de gobierno y obviamente la propiedad privada y tener renta de inmuebles, es algo que va en contra de la ideología marxista. Entonces, ese modelo de propiedad se impuso en el Perú.</p> <p>Recién con la creación del nuevo código civil y del nuevo código procesal civil, que se ha adoptado una posición intermedia, pero aun así la protección al inquilino sigue siendo muy alta y eventualmente esta cláusula de allanamiento a futuro que es voluntaria que solo lo van a firmar los inquilinos que quieran hacerla y que tienen todas las facultades. Claro, la asociación de inquilinos va a decir: “pero hecha la ley, hecha la trampa”. Ningún arrendador va a querer arrendar sino se firma la cláusula de allanamiento a futuro.</p>
<p><b>Entrevistadora (interviene):</b> Pero es una forma de respaldarse jurídicamente, ¿no?</p>
<p><b>Entrevistado (contesta):</b> Sin embargo, no es tan cierta, habida cuenta que, los notarios han desarrollado a través del sistema notarial una serie de mecanismos (a mi modo de ver) exagerados para obtener un mayor rédito de sus actividades bajo la figura de decir que están dando “seguridad jurídica” a la firma de sus contratos, cuando la ley decía simplemente bajo la legalización de firmas ante el notario público. Sin embargo, ellos han creado todo un protocolo notarial, que va más allá, de las seguridades normales. He consultado a algunos notarios y líderes del Colegio de Notarios, me dan una explicación posibles de por qué han puesto esos requisitos; sin embargo, me parece que no tendrían por qué haberlo puesto como condición <i>sine qua non</i> para el proceso de legalización de firmas, ¿no?</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Ok, es su punto de vista respecto a la legalización de firmas como requisito. Ahora, como arrendador o como propietario, ¿qué tantas perdidas le ha generado este proceso de desalojo que tiene ya hace 4 años?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Pago el agua, pago la luz, pago los arbitrios, yo cubro todos los servicios</p>

<p>y la señorita esta no paga nada. Entonces, como es un departamento y no tiene un medidor independiente, ¿no? Y al no estar independizado. Y ese por ejemplo, es un defecto propio del servicio que presta Sedapal. Sí es factible técnicamente hablando la independización de los servicios, de modo que el inquilino que tiene la obligación de pagar los servicios que consume, debería tener individualizada su factura. Luz eléctrica y teléfono, si tienen medidor cada uno. Lo servicios de agua potable es común... Técnicamente es factible cortarle el suministro de agua a un departamento o que no lo paga, cuando tiene medidor propio Sedapal lo hace. Cuando es un medidor común, si el propietario, o la junta de propietarios o la administración del edificio lo hace, automáticamente incurre en la figura de un delito contra la salud. Entonces, la desproporción es enorme.</p> <p>Entonces, la mala fe de algunos inquilinos (como en este caso y de otros que he podido observar) hace que el propietario se vea mucho más dañado, cuando hay un conflicto de desalojo que no se cumple con los plazos adecuados. Y un proceso que debería durar técnicamente hablando 4 meses, está durando 4 años, eso es ya una corruptela, evidentemente. Y cada vez que deseo que el expediente avance, tengo que ir a OCMA, y si no voy a OCMA, si no presento la denuncia, el expediente no se mueve.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> ¿Podríamos decir también que la demora al proceso de desalojo se deba a la falta de interés por falta del abogado?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> No.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> ¿También considera que es parte de la corruptela?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> De la corruptela del Poder Judicial, porque después de haber ido a OCMA y de haber conseguido el compromiso de un Juez diciendo: “2 meses para la sentencia”; han pasado 6 años. Y una vez que ha sentenciado, lo primero que ha hecho es otorgar una apelación en ambos efectos, suspendiendo el proceso, cuando la ley dice que estamos en ejecución de sentencia, porque hay una conciliación realizada.</p> <p>Y en el caso por ejemplo, de los procesos con la cláusula de allanamiento a futuro, estamos en ejecución de sentencia ¿no? Y no debería proceder ninguna apelación y menos en doble efecto. Si esto no se controla, si los jueces van a seguir actuando de esa forma, la cláusula no va a tener ningún funcionamiento.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Eso es muy cierto. Entonces, ¿de qué forma espera que esto pueda funcionar?</p>
<p><b>Entrevistado:</b> Depende de que realmente los jueces asuman y hagan cumplir la norma. Y tal vez sería necesaria una Directiva Jurisdiccional, que establezca con toda claridad las responsabilidades tanto del juez como de los auxiliares jurisdiccionales para evitar este tipo de corruptela y bueno, pensar de que los jueces cumplan con sus deberes teniendo coraje necesario para cumplir con su obligación, porque muchos van a asumir ya sea la corrupción o la identificad de clase, que suele suceder con los secretarios y auxiliares jurisdiccionales que se identifican más con el inquilino que con el propietario.</p>
<p><b>Entrevistadora:</b> Bueno, es interesante el aporte que me da con respecto a la Directiva Jurisdiccional para que puedan de esa manera supervisar que se cumpla con la aplicación de la cláusula de allanamiento, en esta ocasión.</p>

**Entrevistado:** Yo creo que es una norma que necesita un desarrollo legislativo posterior, complementario: reglamento, directiva jurisdiccional, que sé yo. Que de alguna forma haga cumplir la norma, porque en el Perú tenemos muchas normas, pero pocas normas que dicen que se cumpla la norma.

**Entrevistadora:** Efectivamente, y se debería partir por lo que usted dice: hacerse cumplir las normas ya existentes, porque nos llenamos de normas con la finalidad de buscar una solución, pero sin embargo, los jueces, me doy cuenta que con sus famosos criterios o interpretaciones complican más la situación, en algo que no es tan complicado (creo yo), porque en realidad esto del desalojo en cuanto al vencimiento de contrato o falta de pago no es algo complicado que no se pueda demostrar.

**Entrevistado:** Claro, y el procedimiento de desalojo siempre ha sido breve, pero esa brevedad (como te digo) se prolonga y se prolonga; y no hay forma de vencer, por esa corruptela. Por la corrupción abierta y por la identidad en favor del inquilino más que en favor del arrendatario.

**Entrevistadora:** Bueno Sr. Roberto, agradezco su tiempo, gracias también por el aporte, eso es todo.

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS          EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV</b>	Código : F08-PP-PP-02.03 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	---	---

Yo Aldana Rogue Shirley..... identificado con DNI N°  
43824415..... egresado de la Escuela Profesional de DERECHO. de la Universidad  
 César Vallejo, autorizo () , No autorizo ( ) la divulgación y comunicación  
 pública de mi trabajo de investigación titulado  
 " La eficacia de la cláusula de ellanamiento a futuro en el  
desalojo......

....."; en el Repositorio Institucional  
 de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto  
 Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

*[Handwritten Signature]*

FIRMA

DNI: 43824415

FECHA: 16..... de Julio... del 2018



Elaboró

Dirección de  
Investigación

Revisó

Responsable del SGC



Vice Rectorado de  
Investigación