



Universidad César Vallejo

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**La protección jurídica del lanzamiento frente a ulteriores acciones
de usurpación**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Medina Cabeza, Juan David (orcid.org/0000-0002-0292-7278)

ASESOR:

Mgtr. Machuca Vílchez, Jorge Antonio (orcid.org/0000-0001-7001-2259)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Extracontractual.

LÍNEA DE ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y la ciudadanía.

LIMA, PERÚ

2022

Dedicatoria

Este trabajo está dedicado a Dios por darme fuerzas para seguir mis metas y a mi familia por su apoyo incondicional.

Agradecimiento

A mi Asesor, Magister Jorge Antonio Machuca Vílchez y a cada uno de mis entrevistados por su apoyo en el desarrollo de la presente investigación.

Índice de contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas	v
Índice de figuras.....	vi
Resumen	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	14
3.1 Tipo y diseño de investigación	14
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	14
3.3. Escenario de estudio	15
3.4. Participantes	15
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	15
3.6. Procedimiento	16
3.7. Rigor científico	17
3.8. Método de análisis de información	17
3.9. Aspectos éticos.....	17
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	19
4.1 Resultados.....	19
Discusión	42
V. CONCLUSIONES	47
VI RECOMENDACIONES.....	48
REFERENCIAS	49
ANEXOS.....	52

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorías y subcategorías</i>	12
Tabla 2 <i>Tabla de los participantes</i>	13
Tabla 3 <i>Criterios de inclusión y exclusión para selección de revisión documental</i> ..	17

Índice de figuras

Figura 1. <i>Relación entre el derecho de propiedad, el contrato de arrendamiento y el lanzamiento</i>	09
Figura 2. <i>La afectación ocasionada por los actos usurpatorios de los ocupantes después del lanzamiento</i>	14

Resumen

En el Perú, la figura del lanzamiento se ejecuta con dificultades debido a la protección legal que existe de la posesión. Por ello, la presente investigación tiene como objetivo general determinar si existe una protección jurídica del lanzamiento frente al riesgo de ulteriores acciones de usurpación. Asimismo, como objetivos específicos tenemos los siguientes: i) Identificar cómo es factible vulnerar los derechos del propietario en el proceso de restitución de la posesión del bien inmueble; y, ii) Analizar la configuración de la usurpación después del lanzamiento de los ocupantes del bien inmueble.

La presente investigación será de tipo básica pues el propósito es obtener y almacenar información con el fin de aumentar nuevos conocimientos. Así mismo, el diseño de la investigación será la teoría fundamentada ya que la finalidad es el entendimiento del caso en particular, es decir, cómo controlar el riesgo de usurpación posterior a la restitución del bien inmueble, en función de llegar a conocer cómo interactúan los actores en el proceso de desalojo y ulterior lanzamiento.

Los resultados señalan que el proceso de desalojo ha mejorado en cierta medida a cortando tiempos procesales, pero que, sin embargo, aún existe vulneración al uso y disfrute del inmueble, porque los vencidos en juicio vuelven a ingresar al predio después del lanzamiento.

Las conclusiones determinan: i) Que la cláusula de allanamiento y la resolutoria han mejorado el proceso de desalojo; ii) La afectación es originada por la omisión del mismo propietario quien celebra el contrato en forma verbal o siendo escrito no consignan las cláusulas descritas anteriormente; y iii) El delito de usurpación se podría mitigar añadiendo una causal en la ley penal sancionando la conducta del arrendatario, sin perjuicio que se pueda accionar en la vía civil.

Palabras clave: Propiedad, posesión, desalojo, lanzamiento y usurpación.

Abstract

In Peru, the throw figure is executed with difficulties due to the legal protection that exists for possession. For this reason, the present investigation has as a general objective to determine if there is a legal protection of the launch against the risk of subsequent actions of usurpation. Likewise, as specific objectives we have the following: i) Identify how it is feasible to violate the rights of the owner in the process of restitution of possession of the real estate; and, ii) Analyze the configuration of the usurpation after the eviction of the occupants of the real estate.

The present investigation will be of a basic type since the purpose is to obtain and store information in order to increase new knowledge. Likewise, the design of the investigation will be the grounded theory since the purpose is the understanding of the particular case, that is, how to control the risk of usurpation after the restitution of the real estate, based on getting to know how the factors interact. actors in the eviction process and subsequent release.

The results indicate that the eviction process has improved to a certain extent by cutting procedural times, but that, nevertheless, there is still a violation of the use and enjoyment of the property, because the expired re-enter the property after the release.

The conclusions determine: i) That the search and resolution clause have improved the eviction process; ii) The affectation is caused by the omission of the same owner who enters into the contract verbally or being written, does not consign the clauses described above; and iii) The crime of usurpation could be mitigated by adding a causal in the criminal law punishing the conduct of the lessee, without prejudice to the fact that action may be taken in civil proceedings.

Keywords: Property, possession, eviction, release and usurpation.

I. INTRODUCCIÓN

El artículo 1666° del Código Civil prescribe como contrato típico al arrendamiento, contrato que otorga a cada una de las partes ciertos derechos¹. En efecto, en virtud del referido contrato, el arrendatario tiene el poder de posesión del bien arrendado, mientras que, el arrendador como contraprestación recibe el importe monetario por dicho predio.

Por el lado de los arrendadores, contar con un contrato de arrendamiento les permite una protección jurídica para de ser el caso, lograr el restablecimiento de su posesión. No obstante, ello, en un litigio en el que se discute la propiedad del inmueble del arrendador, éste resulta la parte más afectada, toda vez que en nuestro país se protege la posesión. Por este motivo, el arrendador puede verse privado de usar y disfrutar de su bien, notándose una desnaturalización de la finalidad que tiene el arrendamiento y mientras más dure el proceso, más se ve afectado el derecho de propiedad del arrendador (Jáuregui, 2020).

Por el lado de los arrendatarios, éstos tienen el derecho de posesión sobre el inmueble. Ahora, si el arrendatario desconoce el contrato por cual entró en posesión e incumple lo establecido en las cláusulas, el arrendador no tiene otra opción que iniciar un proceso de desalojo, No obstante, conforme se ha indicado, el arrendatario tiene el derecho de posesión en virtud del cual tiene en su poder la capacidad de apelar y hasta de llegar a casación, por lo que se crea un tedioso y largo martirio al arrendador (Calderón, 2017).

En el año 2014 se modificó el artículo 594° del Código Procesal Civil², el cual supone la protección del arrendador y que así pueda lanzar en un tiempo sumario al arrendatario

¹ **Código Civil**
Artículo 1666.- Definición

Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

² **Código Civil**
Artículo 594.- Sentencia con condena de futuro

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

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso.

que tenga la intención de quedarse. La denominada “cláusula de allanamiento” incorporada de forma correcta en los contratos optimiza en principio el proceso de desalojo. No obstante, ello no garantiza la tutela jurídica del arrendador, por cuanto se han suscitado en la práctica diversos conflictos, como el de competencia entre jueces civiles y de paz letrado, además muchas veces una vez lanzados los inquilinos estos vuelven a entrar al inmueble (Milla, 2019).

Por otro lado, tenemos a la usurpación como aquella acción por la cual una persona se apodera ilegítimamente de un bien inmueble el cual es propiedad de otra quien tiene su título reconocido. La usurpación, es un delito previsto en el Código Penal de nuestro país, a pesar de lo cual se realiza muchas veces empleándose la violencia tanto contra las personas o contra los bienes inmuebles. En términos sencillos la usurpación es la acción delictiva por la cual se produce el apoderamiento de una propiedad en cual es ajena, empleándose la violencia (Reátegui, 2018).

Ahora bien, según el último informe del Instituto Nacional de Estadística e informática (INEI) en su anuario estadístico de la criminalidad y seguridad ciudadana las denuncias por la comisión de delito contra el patrimonio en la modalidad de usurpación ascienden a 8680 denuncias en el año 2020, cantidad mayor al año 2019 en la cual las denuncias por este delito llegaron a 6470 (INEI, 2021). De esta forma se refleja un aumento en este tipo de delito penal de usurpación.

En ese contexto, se debe mencionar que el arrendatario tiene mala fe, por el hecho de quedarse en el predio el cual entro en posesión, por la celebración de un contrato de arrendamiento el cual no cumplió. Por su parte, los propietarios afectados por el

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

menoscabo de su patrimonio deben incoar un proceso de desalojo, que una vez finiquitado por sentencia firme y declarada fundada su pretensión se le restituya el bien. De no querer salir el arrendatario perdedor por su voluntad, se puede solicitar al ente judicial a cargo del proceso el respectivo lanzamiento, con el uso de la fuerza policial. Sin embargo, muchas veces los lanzados vuelven a entrar al predio violentando las puertas y cerrojos.

En armonía, con lo expuesto en el presente trabajo, el problema general es el siguiente: ¿Existe una protección jurídica del lanzamiento frente a posteriores acciones de usurpación?; Así mismo, como primera pregunta específica se tiene la siguiente: ¿Existe la vulneración del derecho al propietario en la restitución de la posesión del bien inmueble? Como segunda pregunta específica se tiene la siguiente: ¿Existe delito de usurpación sí después del lanzamiento los ocupantes vuelven a entrar al bien inmueble?

La justificación teórica, del proyecto de investigación se produce con la finalidad de generar conciencia y ampliar el conocimiento de las personas. Se debe de proteger el derecho de todo arrendador a la restitución del inmueble, por lo que la justificación tiene como finalidad encontrar una solución al tema que parte de un conflicto que vulnera a los propietarios (Méndez, 2020).

La justificación práctica, ya que, en la actualidad terminado el proceso y efectuado el procedimiento de lanzamiento contra los ocupantes del predio, estos vuelven a entrar de manera muchas veces violenta, amparándose en la ley civil que permite este tipo de suceso. Así existe vulneración al derecho de propiedad de los arrendadores por aquellos inquilinos actúan de mala fe por no pagar la renta y mala fe, por no desocupar el bien inmueble alquilado. Los propietarios entran en un proceso largo y deprimente para la restitución de su posesión, y muchas veces a pesar de ganar el proceso, se frustran las diligencias de lanzamiento por los arrendatarios perdedores y más aún, una vez lanzados vuelven a entrar de forma usurpatoria en el predio.

La justificación metodológica, se entiende en que toda investigación tiene un objetivo, el cual es que exista una relevancia para que su producción sea justificada. Por

lo tanto, se debe demostrar por qué es necesario una investigación y que ayuda puede traer consigo (Hernandez & Mendoza, 2018).

Finalmente, como objetivo general se tiene previsto determinar si existe una protección jurídica del lanzamiento frente a ulteriores acciones de usurpación. Así mismo como objetivos se tienen los siguientes: i) Identificar la vulneración ocasionada al propietario en el proceso de restitución de la posesión del bien inmueble, y ii) Analizar la configuración de la usurpación después del lanzamiento de los ocupantes del bien inmueble.

II. MARCO TEÓRICO

El artículo 70° de la Constitución Política del Perú reconoce que la propiedad es un derecho inviolable³, además, el Estado tiene la función de garantizarlo, facultando a su titular el uso, goce, explotación y disposición, en concordancia con el bien común. Así mismo, el artículo 923° del Código Civil, define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar y reivindicar un bien⁴.

Por lo cual, el derecho de propiedad no debería ser violentado de ninguna manera, además, Estado debe proteger a los propietarios que con esfuerzo lograron conseguir un inmueble. Así también, con ese poder amplio que se le otorga puede oponerse a cualquier tercero que perturbe su libre uso.

Así, vemos que la posesión otorga ciertos derechos (uso y disfrute) circunscritos dentro del derecho de propiedad. A su vez se desprende la existencia de varios tipos de posesión como son: i) mediata; ii) inmediata; iii) legítima; iv) ilegítima de buena fe; v) ilegítima de mala fe; y vi) la precaria. Teniendo presente que el arrendatario que vuelve a entrar nuevamente en el inmueble del cual fue lanzado se comportaría como un poseedor ilegítimo de mala fe, por cuanto, sabe que no tiene ningún título para quedarse en ese bien.

Entonces, sabiendo que el contrato es ley entre las partes podemos señalar que los arrendadores ante el incumplimiento del pago por parte de los arrendatarios se ven muchas veces afectados económicamente, existiendo una desprotección al propietario, ya que, debe de entrar en un proceso prolongado por la recuperación del bien, puesto que en nuestro país está prohibido hacer justicia por mano propia.

³ **Constitución Política del Perú**

Artículo 70. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

⁴ **Código Civil**

Artículo 923.- Noción de propiedad

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Como se puede apreciar, los procesos de desalojo no protegen de manera correcta a los arrendadores que deciden alquilar su predio, a pesar que se inicia en la vía sumarísima, la cual es considerada una de las más rápidas, podemos señalar que el tiempo para el restablecimiento de la posesión se dilata por varios años.

Tal como señala el autor, se produce una afectación hacia el propietario, puesto que este no puede volver a arrendar a otra persona hasta que se termine el proceso de desalojo y se ordene el procedimiento de lanzamiento de todos los ocupantes quienes hasta el último momento se resisten a salir del inmueble.

Resultado de las deficiencias del proceso, muchas veces los arrendadores tienen temor de alquilar sus inmuebles, por el hecho de quedar en la incertidumbre de recuperar dicho bien ante el incumplimiento de los arrendatarios.

Después de la sentencia, el arrendador va experimentar otro calvario a consecuencia de procedimiento de lanzamiento, porque existen frustraciones que se pueden advertir como: i) Puede que el arrendatario oculte la dirección para que no encuentren el inmueble, ii) Puede también el arrendatario cambiar las características de la fachada o hasta pintar otra numeración para confundir y postergar la diligencia; iii) Puede que los ocupantes del inmueble no se quieran retirar pacíficamente, a pesar de lo cual el auxiliar jurisdiccional debe solicitar la fuerza de la Policía, sin embargo en algunos casos no existe el personal suficiente, o por diferentes motivos no se puedan apersonarse en el día programado para el desalojo; iv) Puede que la municipalidad puede rechazar la ejecución pues al lanzar a todos los ocupantes con sus bienes, estos lo dejarán en la calle, cosa que evitan las autoridades ediles; y, v) Por último, los vecinos pueden frustrar la diligencia enfrentándose a la Policía Nacional (Linares, 2014).

Ahora, el bien jurídico protegido, es el interés fundamental que el Estado pretende proteger con la tipificación de los comportamientos delictivos de usurpación lo constituye el patrimonio de las personas, más específicamente el pacífico y tranquilo disfrute de un bien inmueble, entendido como ausencia de perturbación en el ejercicio de la posesión o de cualquier otro derecho real sobre el mismo (Salinas, 2015).

En esa misma línea, el autor Santamaría, determinó como el incumplimiento de la orden judicial de desahucio produce conflicto jurídico en la desocupación o lanzamiento. En ese sentido, concluyó que el propietario se ve afectado en su derecho de restitución del bien, además que se afecta económicamente por no poder disfrutar de los frutos hasta que terminen las respectivas instancias (Santamaría, 2015).

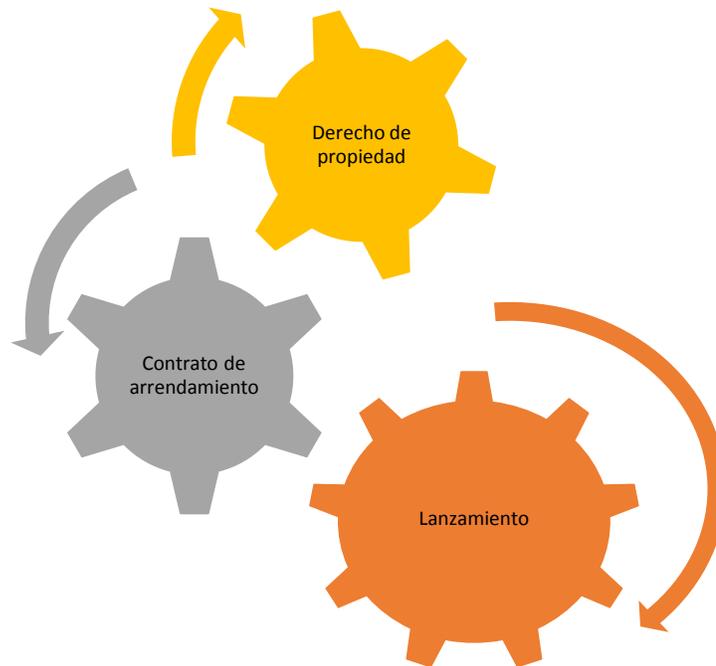
De igual manera, los jueces del Tribunal Argentino señalaron de manera interesante, que en el delito de usurpación no importa que el inmueble no se encuentre ocupada, pues, lo que se sanciona es el despojo que le ocurre al propietario. Por otro lado, también señaló, que existe abuso de confianza, lo cual enerva la buena fe, puesto que se aprovechan del título por el cual entraron en posesión y después llegan a desconocerlo para perpetuarse en el bien. De la misma manera, se configura el delito de usurpación, por interversión del título, pues señala el Tribunal que la conducta de la persona es permanecer en la vivienda a pesar que ya ha terminado el vínculo contractual (Ministerio de Justicia de Argentina, 2016).

Tal como se señala líneas arriba el arrendatario utiliza todos los medios por quedarse en el inmueble, aún una vez que ha sido sentenciado el lanzamiento, utiliza toda clase de argucias para afectar los derechos que tiene el arrendador y así quedarse más de la cuenta en posesión del bien de manera injustificada.

De esta forma, la relación entre el derecho de propiedad, el contrato de arrendamiento y el lanzamiento se suscitan de la siguiente manera:

Figura 1

Relación entre el derecho de propiedad, el contrato de arrendamiento y el lanzamiento.



Nota: El grafico muestra la relación entre el derecho de propiedad y el contrato ante el lanzamiento.

Por otro lado, tenemos que Jiménez en su obra “Usurpación pacífica de bienes inmuebles” el cual tuvo por objetivo analizar la usurpación, así como la ley que protege la propiedad tanto en las zonas urbanas como en las zonas rústicas, la cual se debe mantener para preservar el orden público. Señaló que para que una persona pueda ocupar un bien inmueble ajeno, es preciso que el mismo pertenezca a alguien. En su obra, concluyó que no existe usurpación cuando la ocupación fue efectuada de manera pacífica (Jiménez, 2017).

Doctrinariamente, la propiedad es un derecho real, el cual le confiere a su titular un poder jurídico amplio y completo respecto del bien y oponibilidad frente a terceros. Teniendo como características importantes las siguientes: es real, absoluto, exclusivo y perpetuo (Avendaño & Avendaño, 2017).

Tal como señala en el párrafo anterior, para la configuración de la usurpación se necesita que la ocupación sea de manera violenta, tal como procede la conducta del

arrendatario que perdió el proceso de desalojo, quien entra al inmueble ejerciendo violencia contra el propietario o contra el mismo predio.

Asimismo, en la tesis titulada “El delito de usurpación y la sanción en la legislación penal en el Perú” se señala que toda persona infringe la ley penal dolosamente cometiendo actos de usurpación, cuando, el sujeto activo actúa con conocimiento para despojar al sujeto pasivo, y no importa cuando fue realizado el hecho, se debe tener en cuenta si hubo violencia sea en la persona que ocupa el predio como en el mismo inmueble el cual se quiere apoderar. Además, se concluyó que siempre que exista violencia se ha de sancionar con una pena que sea ejemplo y la cual esta impuesta conforme a la ley penal (Alcalde, 2017).

Así, inferimos que los arrendatarios que actuando con dolo cometen el delito de usurpación al saber que ha existido un mandato judicial, apoyo de la Policía para el lanzamiento. Estos son renuentes, ya que quieren quedarse en forma gratuita en el predio afectando el bien jurídico protegido como es la posesión del propietario.

Entonces, en la usurpación se criminaliza las conductas violentas que perturben la posesión. La conducta del agente este formulado a despojar a otro de la posesión. El verbo rector en este tipo de delito es despojar, aludiendo al hecho con relación a la persona a la que se desplaza. El despojo se caracteriza por una doble consecuencia: De una parte, el poseedor debe ser desplazados de la ocupación; de otra parte, el usurpador debe de permanecer en la ocupación. O lo que es más claro: para la tipificación del delito de usurpación debe haber una previa posesión y/o tenencia del inmueble despojado por parte del sujeto pasivo (Fontan, 2017).

Así, una vez producida el lanzamiento de los ocupantes, y estos nuevamente entran al inmueble en forma usurpatoria, configurarían una afectación para el arrendador.

Figura 2:

La afectación ocasionada por los actos usurpatorios de los ocupantes después del lanzamiento.



Nota: La figura nos muestra el proceso de la afectación a los ocupantes luego del lanzamiento.

En ese contexto, habiéndose desarrollado las primeras dos categorías se puede mencionar que el desalojo tiene como finalidad restablecer las atribuciones del derecho de propiedad por lo cual, se hace un proceso que llegado a su término se declara vencedor al arrendador y lanzado a los arrendatarios. Sin embargo, después de ser desalojados estos ocupantes perdedores ejerciendo actos usurpatorios entran en posesión nuevamente del predio del cual fueron desalojados, afectando el derecho del arrendador. Dicha problemática resulta de interés porque las normas no contemplarían de forma clara cómo proceder en ese supuesto.

De tal manera, podemos mencionar en el artículo 202° del Código Penal Peruano, diferentes modalidades de usurpación, sin embargo, la que tiene importancia para la investigación es la referida al inciso 2° en la cual los intrusos que fueron desalojados entran al bien inmueble valiéndose de actos violentos. Jiménez citando a Muñoz señala que se efectúa de una forma dolosa y con intencionalidad de no salir de ella, lo cual afecta la libre tranquilidad que pueda tener un propietario (Jiménez, 2017).

El autor Cajusol, quien analizó las normas que regulan los procesos de desalojo a fin de alcanzar una propuesta legislativa, que optimice el proceso. Concluyó que, la Ley

30201 la cual suponía un proceso de desalojo rápido a partir de la cláusula de allanamiento futuro por la cual se creía la protección del arrendador pero que, sin embargo, no responden un amparo a los derechos de los arrendadores, puesto que, en el proceso judicial llega a extenderse por varios años y por lo cual se genera afectación a los arrendadores (Cajusol, 2018).

Si bien, es cierto que los arrendadores tienen el derecho de la propiedad del inmueble, estos se encuentran limitados por la posesión originada por un contrato de arrendamiento por parte de los inquilinos sin embargo para que se pueda restituir la posesión cuando aquellos no pagan puntualmente, debe iniciar un proceso judicial, por lo tanto, los propietarios que inician una demanda de desalojo deben tener una justicia temprana, claro está, que los arrendatarios también tienen derechos que no pueden ser vulnerados (Limo, 2018).

Por su parte, el autor Haz, desarrolló cómo el desahucio en el arrendamiento tiene trabas respecto a la vulneración del debido proceso. Este autor concluyó que la vía sumarísima para la recuperación del inmueble es el proceso más idóneo para satisfacer su pretensión, además de un beneficio monetario para el propietario (Haz, 2019).

El proceso de desalojo tiene deficiencias, lo cual genera en los propietarios que alquilan sus inmuebles, pasen por un indeseable largo camino para la restitución de la posesión, ya que sus inquilinos se convirtieron en poseedores precarios, y esto tiene gran influencia en el mercado inmobiliario, como se sabe la renta sube año tras año. Como se infiere existe un riesgo para todas aquellas personas que quisieran dar en alquiler un departamento o un inmueble y prefieren tenerlas vacías (Ninamancco, 2019).

Ahora bien, el arrendamiento, es un contrato de naturaleza legal, que es manifestada por la voluntad de ambas partes y que esta puede ser a plazo determinado o indeterminado. Este contrato, tiene la obligatoriedad de que el arrendatario regrese la posesión del inmueble alquilado. Al ser un acto bilateral ambas partes tienen obligaciones que cumplir, el arrendador está en la obligación de ceder temporalmente al inquilino del uso y disfrute del bien, mientras éste pague puntualmente la merced conductiva (Castillo, 2019).

En esa línea, si bien existen diversos tipos de posesión, la que importa en la presente investigación es diferenciar la posesión legítima y la ilegítima. Será legítima siempre y cuando se respalde jurídicamente por un “Título” el cual genera una razón la cual justifica la posesión, en este caso podemos mencionar al arrendatario quien ejerce la posesión del inmueble a razón de un contrato de arrendamiento. Por el contrario, tenemos que el poseedor será ilegítimo cuando la persona no pueda sustentar su posesión con la existencia de título. (Pasco, 2019).

Así mismo, se puede entender que existe una afectación a un bien jurídico protegido por el Estado, la cual recae en la esfera patrimonial de todo arrendador el cual menoscaba su economía ya que al no poder utilizar su propiedad para un nuevo arrendamiento pues deberá iniciar un nuevo proceso de desalojo lo cual dura más tiempo, Sin embargo, una cuestión previa a la afectación del bien jurídico es primeramente establecer al poseedor agraviado. Para así cumplir con el principio de legalidad, puesto, que, una vez terminado la vía civil, se tendrá libre el derecho de hacerlo en la vía penal de así decidirlo (Yupanqui, 2021).

También en la obra de sustentación “Las consecuencias jurídicas del delito de usurpación de inmuebles en el Distrito Judicial de Ventanilla, 2018” el cual tuvo como objetivo enumerar que tipos de consecuencia jurídica existen en la usurpación predios, en la cual se concluyó que se vulneran los principios rectores de mínima ratio, así como también la legalidad y el bien jurídico protegido. Además, se llegó a determinar que los justiciables no llegar a un acuerdo en la interpretación respecto al inciso el cual señala el ingreso al predio cuando no está el poseedor (Garcilazo, 2019).

Entonces, el lanzamiento es la manera en que se restablece la posesión del propietario, por lo que una vez notificado el decreto determinando el fin del proceso, después se solicitará su pedido, el cual tendrá efectos contra todos los ocupantes del predio, lo cual significa que serán lanzados y se entregará al dueño el predio desocupado. Por otra parte, se debe contar todo el tiempo que dura el proceso desde que se declara consentida hasta que se ejecuta el lanzamiento, puesto, que mayormente los jueces al requerir la presencia de una cantidad de personal policial para que ejerzan

la fuerza para las diligencias y que estas se efectúen positivamente, pues, usualmente los ocupantes son violentos ya que tienen la intención de no salir de la propiedad la cual ocupan (Jáuregui, 2020).

Nuestro Código Civil en su artículo 896° señala que la posesión es un ejercicio de facto⁵, lo cual atribuye el uso y disfrute de un bien, este cuerpo normativo también, menciona la forma de adquirirla ya sea de forma originaria, cuando se ejerce la posesión sin recibirlo de otra; o de forma derivada, a través de la *traditio*, lo cual es la transferencia de un poseedor a otro (CódigoCivil, 2022).

En síntesis, se puede señalar que el arrendatario actúa de mala fe desde el momento en que se rehúsa a salir de la propiedad y por lo cual se procede a iniciar una demanda de desalojo que termina con ejecución de lanzamiento contra todos los ocupantes. También es cierto que dicho arrendatario de volver a entrar en el predio del cual fue lanzado estaría configurando el delito de usurpación, puesto que la conducta de aquel se manifiesta en la violencia ejercida contra todo o parte del inmueble con la intención de apoderarse de ella.

⁵ Código Civil

Artículo 896.- Noción de posesión

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

La presente investigación será de tipo básica pues el propósito buscado es obtener y almacenar información con el fin de aumentar nuevos conocimientos a partir de los fundamentos ya extraídos de trabajos anteriores, los cuales están organizados en función de las hipótesis de investigadores las que van a ayudar al tema, está sustentado en la realidad. Así mismo, su finalidad no es la utilización práctica de sus hallazgos, sino que tiene por objetivo crear o cambiar nuevos conocimientos de forma estructurada y coherente, mayormente se abarca diferentes trabajos de investigación (Méndez, 2020).

El diseño de investigación será la teoría fundamentada ya que la finalidad es el entendimiento de caso en particular, en función de llegar a conocer cómo interactúan todos segmentos que lo conforman y el vínculo de ellas para establecer un todo. Así mismo, es una teoría que proviene de datos recolectados de forma sistémica y estudiado por intermedio del producto de investigación. En este proceso se selecciona y compara a medida que se lleva a cabo la investigación con datos que sean relevantes para profundizar su estudio (Escalona, 2015).

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Tabla N° 1

Categorías y subcategorías.

N°	Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2
1	El lanzamiento es la manera en que se restablece la posesión del propietario del (Jáuregui, 2020).	La propiedad es un derecho real, el cual le confiere a su titular una suerte de poder jurídico respecto del bien y oponibilidad frente a terceros (Avendaño & Avendaño, 2017).	El arrendamiento, es un contrato de naturaleza legal, que es manifestada por la voluntad de ambas partes (Castillo, 2019).	La posesión es un ejercicio de hecho, lo cual atribuye el uso y disfrute de un bien (Código Civil, 2022).
2	La usurpación ataca la posesión o propiedad sobre bienes	Bien jurídico, lo constituye el patrimonio de las personas, más específicamente el pacífico y tranquilo	Tipicidad objetiva, es la conducta del agente formulado a despojar a otro de la posesión. El verbo rector en este tipo de	El sujeto activo actúa con conocimiento de despojar la posesión al sujeto pasivo (Alcalde, 2017).

inmuebles (Salinas, 2015).	disfrute de un bien inmueble (Salinas, 2015).	delito es despojar (Fontan, 2017).	
-------------------------------	---	------------------------------------	--

Fuente: *Elaboración propia.*

Como anexo se adjunta matriz apriorística (ver anexo A)

3.3. Escenario de estudio

El escenario de estudio será el lugar donde se desarrollará la presente investigación debiendo tener en cuenta la peculiaridad de cada participante y de los medios de los cuales se ha dispuesto, con el propósito que la investigación llegue a establecer la idoneidad razonable de los entrevistados (Hernández, 2014).

Para la presente investigación, esta se desarrollará mediante reuniones de zoom, con cada uno de los participantes.

3.4. Participantes

La respuesta ofrecida por cada uno de los expertos en la materia en torno a la investigación es de suma relevancia, pues gracias a ello se va a dar un aporte significativo de dichas respuestas en el desarrollo de la investigación (Hernández, 2014).

Tabla N° 2

Tabla de Participantes

Nombres	Profesión	Especialidad
Walter José Tapia Alva	Abogado	Derecho Notarial
Alex Ismael Salcedo Alfaro	Abogado	Derecho Civil
Ernesto Romero Ortiz	Abogado	Derecho Civil
Pedro William Santos Enrique	Abogado	Derecho Civil
Hipólito Valencia Sotelo	Abogado	Derecho Civil

Fuente: *Elaboración propia.*

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En la investigación cualitativa la herramienta que será más eficaz es la entrevista, puesto que, va a permitir la interacción de forma extensa con cada entrevistado experto para así llegar a construir un notable análisis investigativo. Debemos mencionar en lo referido a la entrevista la existencia de tres tipos en la cual tenemos: la estructurada,

semiestructurada y la abierta y para lo cual vamos a utilizar es la entrevista estructurada por lo que existe una guía de preguntas específicas los cuales serán respondidos por cada participante, evitando añadir preguntas adicionales (Hernández, 2014).

3.6. Procedimiento

La recopilación de información se inicia con la categorización, en razón a que se designará relevancia a los resultado de la presente investigación, este procedimiento empezará con la recolección y organización de la información y paralelamente se debe analizar los datos recopilados, porqué la investigación cualitativa el análisis de datos no es estructurada, pues el investigador por lo común va descubriendo en el camino, estos datos serán variados, ya que, se aplicará la oralidad o la escritura por efecto del dialogo por lo que utilizaremos la entrevista (Hernández, 2014).

Tabla N° 3

Resumen de criterios de búsqueda

Tipo de documento	Documentos referidos	Cantidad	Palabra clave de búsqueda	Criterio de inclusión	Criterio de exclusión
Artículos científicos	Usurpación de inmuebles	5	Bien jurídico Dolo	Artículos de revista indexada	No mayor a 7 años
Libros	Metodología de investigación	7	Tipo y diseño Recolección de datos Teoría fundamentada	Teoría cualitativa	No mayor a 7 años
Jurisprudencia	Usurpación de inmuebles	3	Tipicidad subjetiva	Afectación de bien jurídico	No mayor a 7 años
Tesis	Derecho de propiedad	35	Propiedad Posesión	Derecho de propiedad	No mayor a 7 años

	Usurpación de inmuebles		Lanzamiento Desalojo Usurpación de inmuebles	Derecho de posesión Bien jurídico	
--	-------------------------	--	--	--------------------------------------	--

Fuente: *Elaboración propia.*

3.7. Rigor científico

En la investigación cualitativa, el rigor científico va tener por finalidad enseñar la exactitud, los criterios importantes, la divergencia de la aplicación e interpretación, el compromiso que se ha de tener, de forma que se analizará las cuestiones relacionadas con el instrumento, el análisis, el muestreo teórico, el trabajo en el campo y la integridad que tiene el investigador. Así mismo, para que la investigación sea excelente se establecerán criterios paralelos a la validez, objetividad y confianza (Abanto, 2014).

De la misma manera, también es llamado máxima validez, pues tiene como finalidad enseñar el vínculo existente entre las vivencias de los entrevistados con el problema de estudio, teniendo en cuenta la capacidad del investigador para transferir los datos encontrados (Hernández, 2014).

3.8. Método de análisis de información

Los investigadores de la Universidad de Antioquia señalaron que el programa Atlas T.I. es un instrumento científico el cual tiene por finalidad ayudar a organizar, analizar e interpretar todos los datos recolectados en el proyecto. Su funcionamiento contribuye a la organización de amplios datos de información en una gama variada de formatos digitales para compararlos, ayudando a reducir los tiempos que llega la investigación para aprovechar dicha información, los componentes analizados y la labor en equipo (Universidad Antioquia, 2020).

3.9. Aspectos éticos

La Universidad César Vallejo (UCV) va a promover la autenticidad de las investigaciones. Por lo tanto, aquel que hace pasar un trabajo de investigación como propio habiendo pasado incurre en el delito de plagio al copiar total o parcialmente, o tratándola de disimular mediante ciertas alteraciones. Los investigadores para no incurrir en plagio

deben de citar la investigación las fuentes de consulta recopiladas subsumiendo a los estándares de publicación internacionales como del centro superior de estudios. Por ello la Universidad César Vallejo brinda a sus estudiantes acceso al software el cual tiene la finalidad de detectar el índice de similitud con las fuentes de consulta. Por lo que, en caso de plagio el comité de ética elaborará un informe y lo elevará al Tribunal de Honor en caso de los estudiantes y egresados (Vicerrectorado de investigación de la UCV, 2020).

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Resultados

1. En base a su experiencia, ¿cree usted que a consecuencia de los últimos ajustes normativos existe mejora en los procesos de desalojo que se tramitan en el país?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Considero, que las últimas normativas que han salido, sobre todo, el particular del desalojo express o de la cláusula de allanamiento anticipado, que fueron las últimas regulaciones que ha habido, han buscado mejorar este tema porque si es todo un problema civil, a poder judicial. El lanzamiento de una persona cuyo arrendamiento ya venció y no quiere salir, tienes que iniciar un juicio. Si hay buenas medidas jurídicas para	Si, se avanzado bastante en forma normativa, se ha dado leyes para que los contratos sean cumplidos a su cabalidad, pero, quisiera decir, todavía existe mucho por hacer ya que, los procesos de desalojo son lentos uno por el mismo Sistema Procesal Civil que hace que tomen demasiado tiempo para que se ejecuten las acciones procesales y otro es porque los operadores de justicia	En mi experiencia, las leyes han tenido modificaciones como la de 2014 en la cual salió la cláusula especial de desalojo la llamada allanamiento para desalojo a futuro por el cual el proceso se tendría que hacer más rápido en el aspecto procesal, igual también en el 2019 salió la ley de desalojo notarial, que presenta pautas más céleres para el desalojo, por lo que si existen variaciones que mejoran el procesos de los desalojo	Sí, ha mejorado mucho, los procesos de desalojo antes duraban mucho tiempo, sin embargo, ahora con los últimos ajustes se ha avanzado en acortar el tiempo que se demora procesalmente. Antes podíamos demorar más cuatro años sin embargo ahora en mi experiencia como abogado litigante, veo que el proceso puede darse en uno o dos años.	Realmente lo que el congreso busca es minorar los procesos, sin embargo, estas leyes siguen incurriendo en vacío, porque esta cláusula de allanamiento y el desalojo con intervención notarial, van a tener que acudir al fuero judicial, desde el momento que llegan al juez de paz letrado, la misma norma señala que se debe emitir una sentencia y esa sentencia encausa un proceso de desalojo anterior, en donde permite, al arrendatario la opción de apelar. Por lo

<p>proteger adecuadamente al propietario de aquel arrendatario que no quiere pagar, pero creo que el problema es el conocimiento de las partes, Entonces es importante la posibilidad de mejorar a nivel normativo. También una de la posibilidad va más allá de si la ley lo regula o no, sino que las partes las coordinen adecuadamente. Ya que muchas veces se pacta por la vía oral y esa es la peor vía para celebrar un contrato, porque a nivel judicial tiene que probar muchas cosas para lanzar a una persona. Como pruebo yo si nunca tuve un contrato de arrendamiento. El Código Civil establece el fin del término y</p>	<p>también se toman bastante tiempo para sacar las resoluciones que impulsen el proceso, esto se podría mejorar haciéndolo más expeditivo estos procesos.</p>	<p>anteriores, sin embargo, los desalojos anteriores eran procesos larguísimos procesalmente hablando que pueden durar dos, tres, cuatro años y la mayoría de los desalojos siguen tomando este mismo mecanismo, salvo, aquellas que entran en la nuevas leyes que estado mencionando. Entonces, si, si habido una mejora, pero una mejora relativa porque igual toman regular tiempo, porque existen mecanismos procesales que alargan el proceso.</p>	<p>tanto, estas dos leyes no estarían ayudando mucho a la protección de los arrendadores.</p>
---	---	---	---

como
 proceder, pero
 igual el hecho
 de no tener un
 escrito lo
 dificulta. La
 mejora
 también podría
 ser tener
 jueces
 especializados

Discrepancia	En el aspecto procesal el arrendador debe esperar de uno a dos años para el juez sentencie y se proceda al lanzamiento de los ocupantes.
Coincide	Con las últimas reformas lo que ha mejorado en cierta medida, es la forma como se pactan los contratos, tenemos cláusulas como las de allanamiento a futuro y la cláusula resolutoria que protegen mejor a los arrendadores una vez pactadas con fecha cierta.
Interpretación	Que si bien, se ha mejorado con las últimas modificaciones en la parte sustantiva, siempre y cuando se celebre las cláusulas de allanamiento y resolutoria ante notario público, también es cierto, que falta mejorar el plazo del proceso ya que muchas veces llegan a prolongarse en varios años afectando de esta manera al arrendador.

2. En su experiencia, ¿cree usted que la normatividad vigente debe tener algún ajuste en específico a efectos de procurar una mejor tramitación de los desalojos?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Considero que la normativa planteada últimamente es buena, por ejemplo: La cláusula de allanamiento anticipado, reduce el	La normatividad vigente a la fecha, creo yo que se debería copiar de la normatividad norteamericana o que es expeditivo	Yo creo, que en realidad las modificatorias del 2014 y la 2019 deberían aplicarse a todos los desalojos que	En mi experiencia, creo que debería añadirse una cláusula junto a la del allanamiento y la cláusula resolutoria por la	Efectivamente sí. Sobre ambas leyes, no se debe permitir el derecho a la doble instancia, el congreso debe debatir a que el proceso de desalojo termine

<p>tiempo del lanzamiento de una persona, pero no es pactado por desconocimiento. La otra medida es el desalojo notarial el cual es un procedimiento en el cual el notario debe validar determinadas cláusulas como el pago a través del sistema financiero y con eso proceder a notificar a los jueces que lance a la persona, pero las personas, celebran un contrato estándar, buscan en google un modelo y lo suscriben a pesar que no tienen todos los medios de protección posible. Quería, por ejemplo, que sería muy buena normativa que el ministerio de</p>	<p>porque en un contrato con firmas legalizadas, con fecha cierta creo yo nada que discutir ese contrato tiene fecha de nacimiento y fecha de vencimiento en el sistema norteamericano o esa fecha de vencimiento se tienes cumplir si o si ahí no existe prueba en contrario debería dar más énfasis mayor protección a la fecha cierta existente en los contratos.</p>	<p>se den en el Perú, no me parece adecuado que exista una selectividad en que unos tengan más celeridad por haber firmado un contrato y otros no lo hagan, porque tendría que entenderse de forma tácita que todos los desalojos sean rápidos, porque, como te mencionaba antes estos procesos demoran, lo que yo creo es eso, que la ley modifique que todos los procesos sean rápidos sea la notarial o la establecida en el artículo 594 del Código Procesal Civil, deberían aplicarse a todo tipo de desalojo y no</p>	<p>cual se le conceda al arrendatario un plazo de treinta días y de no salir, entonces lanzamos con ayuda de la policía, prácticamente el desalojo ya no existiría como proceso que dilataría el tiempo. Porque el dueño necesita recuperar su casa y el inquilino utiliza armas legales con las cuales gana un año o dos años para quedarse en el predio. Por lo tanto, ese sería el aporte. Con un plazo perentorio con el cual de frente te vas al poder judicial, con una demanda ejecutiva diciendo que se ejecute el lanzamiento y se señale con el especialista legal hacer la diligencia con ayuda del auxilio judicial.</p>	<p>en el juzgado de paz letrado, entonces, evitando la apelación, por cuanto es una vía crucis para el arrendador, porque una vez que llega la apelación se demora de seis meses a un año para que pueda resolverlo el superior jerárquico. Entonces debería existir una modificatoria donde el inquilino no pueda apelar a segunda instancia en los casos que el arrendatario no halla pagado la renta o se halla resuelto el contrato, probado estas causales ir al juez para que ejecute el lanzamiento.</p>
---	--	---	--	---

justicia, emita una resolución con un contrato modelo de arrendamiento en el cual tengo los medios de protección que la ley le conceda, por ejemplo, que diga contrato modelo de protección al propietario porque ellos son los más afectados. Otra puede ser analizar, agravar o hacer más dura la normativa de la usurpación en lo penal

solo aquellos que hayan pactado de esa manera.

Discrepancia	Se debe considerar que todos los procesos se deben unificar ya que en la actualidad tenemos cuatro tipos diferentes de procesos para diferentes causales.
Coincide	Debe ser más expeditivo, con una cláusula adicional con fecha cierta, señalando en caso de incumplimiento del arrendatario un plazo perentorio de treinta días para salir. Así el documento cumpla una función de acta de conciliación y se pueda ejecutar rápidamente para lanzar en un tiempo más prudente.
Interpretación	Para agilizar el tiempo en que se tramitan los procesos de desalojo, se debe de añadir a las dos cláusulas actuales una tercera por la cual se ponga en conocimiento del arrendatario que, ante el incumplimiento en lo pactado en el contrato ante notario público, el arrendador quede expedito para demandar la restitución del inmueble en el proceso único de ejecución el cual mucho más rápido.

3. A su parecer, ¿cree usted que, los arrendadores incurren en alguna omisión frente a la forma en que pactan con los arrendatarios que luego se niegan a desocupar el inmueble?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Si, allanamiento anticipado, de cláusula de desalojo notarial, no tener un contrato escrito, y al no tener un contrato escrito la probanza se dificulta a nivel judicial y todo permite que se queden en el inmueble uno, dos, varios años sin pagar hasta que acabe el juicio. Entonces, si incurren en varias omisiones si tu encuentras un abogado procesalista te va reiterar ello no que no hay contrato, no hay una cláusula express, no hay una fecha determinada, no está individualizada correctamente las partes el	Si, bastante la mayoría de los contratos que vemos nosotros en nuestra diaria labor como abogado litigante vemos que casi el 80 % de los contratos son contratos privados, simples sin legalización de fecha cierta, sin legalización de firmas y eso nace de la propia desidia de los que van a arrendar porque los arrendadores al dar en posesión una parte de su propiedad se deberían rodear de las garantías necesarias	En consonancia, con lo que te comentaba en la pregunta anterior, diríamos que la omisión que incurren los arrendadores cuanto pactan un contrato de arrendamiento es estipular una cláusula de allanamiento a futuro, por lo menos eso, ahora se siguen pactando contratos de arrendamiento sin esa cláusula, por lo cual si quieren desalojar lo tendrán que hacer de manera tradicional, la omisión es no pactar la cláusula de	Los arrendadores muchas veces celebran un contrato verbal o escrito. Para que solicites un lanzamiento necesitas que todo sea escrito, porque si tienes recibos de pago eso no es suficiente, no es garantía, porque el arrendatario saca argumentos para como la forma en que se ha pactado, como ha sido verbal, entonces, se va dilatar el proceso. Entonces, si cometen una omisión	Dentro la práctica legal, se ve que sí, porque los arrendadores tienen un contrato que ellos mismo lo hacen o lo descargan de internet. Lo que ellos deben hacer es ir a un abogado especialista de contratos de arrendamiento para que sean asesorados y lo otro es que no van a la notaría para que legalicen las firmas. Entonces sin esas formalidades el desalojo se tendrá que tramitar por juez especializado por desalojo por precario.

<p>predio, eso quiere decir que el arrendatario puede cogerse de todas estas deficiencias para quedarse más tiempo.</p>	<p>que existen en la ley para que en el futuro se deban cumplir.</p>	<p>allanamiento a futuro o la otra que es la del desalojo notarial.</p>	<p>cuando no precisan la fecha en que tienen que irse y la condición como se van a salir del predio. Porque con un contrato con cláusula resolutoria, con certificación notarial en la cual el arrendatario se va en tal fecha y deja las llaves y hago la ejecución de acta de conciliación. Además, se solicita la penalidad de los meses que deben con sus bienes.</p>
Discrepancia	<p>Se debe precisar la fecha y la condición en que van a salir del inmueble.</p>		
Coincide	<p>Entre las omisiones tenemos que lo hacen de forma verbal y de hacerlo por contrato privado no legalizan las firmas, no señalan las cláusulas de allanamiento ni la cláusula resolutoria, no la elevan a escritura pública.</p>		
Interpretación	<p>Los arrendadores comenten varias omisiones al momento de celebrar un contrato de arrendamiento, por lo que, al momento de requerir el desalojo, tiempo que pasa para recuperar el inmueble es demasiado largo afectando al arrendador tanto en lo económico como en lo patrimonial.</p>		

4. En su experiencia, ¿el arrendador ve limitado su derecho de propiedad cuando celebra el contrato de arrendamiento?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
<p>En un contrato de arrendamiento, técnicamente limitas tu derecho de propiedad. Ahora una cosa es limitarlo y otro es renunciar al derecho al uso de tu inmueble, una vez que no quiere salir la personas, ahí se ve las limitaciones cuando no has celebrado un contrato, no lo has puesto por escrito, no lo has puesto para que salga inmediatamente del inmueble. Entonces, siempre se debe tener cuidado con las condiciones que entregas ese uso por un plazo determinado. Sí lo limitas cuando no celebras adecuadamente un contrato.</p>	<p>Hay veces, eso no es total, porque cuando uno celebra el contrato de arrendamiento cede la posición de su titularidad de su predio que le pertenece pero en contra posición el recibe un resarcimiento económico es un acuerdo entre partes que se cumple a la formalidad acá con respecto a la pregunta de fondo en esta pregunta cuatro la limitación es un tiempo determinado pero se debería de rodear de la garantías de ley para que ese tiempo determinado no se extienda más allá de lo que han</p>	<p>Claro, cuando celebras un contrato de arrendamiento, estas cediendo la posesión de la parte arrendada, entonces, se limita el derecho de propiedad que concierne a la posesión, claro por concepto del contrato mismo.</p>	<p>Doctrinariamente si, el propietario no es propietario de nombre ni de papel, él goza de su posesión. ahora cuando alquila está disponiendo su propiedad está cediendo su posesión a un tercero a título de dinero mensual. Está limitando su derecho sí. Por ejemplo, pasa muchas veces los arrendatarios le firman un contrato por un año y vence el plazo y se quedan por varios años y los arrendadores en su desesperación en su ignorancia legal, toma la justicia por sus manos. Terminó el contrato, no estas pagando te voto y cometen delito de usurpación. Estas cometiendo usurpación a</p>	<p>No, las limitaciones son cuando no existe ningún tipo de contrato, invita a un inquilino sin. por eso se le debe recomendar a todo propietario que desea arrendar un inmueble para casa o para negocio se le recomienda un buen contrato.</p>

	pactado las partes.	pesar que es tu casa porque estas cediendo la posesión.
Discrepancia	No existe una limitación de la propiedad, ya que, esta es un acuerdo entre las partes.	
Coincide	Si existe una limitación del derecho de propiedad en relación a la posesión del inmueble, pero que, sin embargo, no se debería de prolongar esta limitación si se pacta de forma correcta.	
Interpretación	Existe una limitación del derecho de propiedad, en torno a lo correspondiente a la posesión, pero no existe una renuncia a ese derecho por lo tanto una vez concluido el contrato esta limitación debe de terminar y así el arrendador recuperar todos los derechos que por ley se le otorga.	

5. En su experiencia, ¿qué tipo de vulneración podrían pasar los arrendadores que deciden arrendar su inmueble a otras personas?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Vulneraciones por el mal uso que se puede dar al inmueble, haber uno de los primeros cuidados que debe poner en el contrato de arrendamientos es que se entregue el inmueble en la forma que fue recibido, hay un tema que hay del desgaste natural del bien	La vulneración no es tanto, porque nos acogemos a la ley, la ley regula las interrelaciones con las personas y la limitación no creo que se valla dar porque es con el consentimiento estoy dando parte de mi	Vulneración en sentido que ponen en peligro su propiedad, ya que en la práctica muchos arrendatarios una vez que termina el plazo del contrato, siguen poseyendo el inmueble, incluso, no pagando la renta	En mi experiencia, la vulneración se ocasiona por la misma forma en que pactan los contratos de arrendamiento. Ahora el tipo de vulneración pienso es el económico ya que basta que el arrendatario deje de pagar la renta y se	Yo aconsejo, sugiero a mis clientes que, si se va alquilar, se necesita saber sus antecedentes, ya que muy pocos propietarios lo hacen. Hay propietarios que, si pueden hacerlo como mínimo buscarlo en Infocorp, porque si estas en Infocorp es un deudor por excelencia. Si no hacen esas indagaciones naturalmente le estaría fallando el inquilino y por lo tanto,

<p>y otra que te lo entreguen en estado deplorable. Vulneración es el maltrato o el mal uso de los bienes arrendados que puedan generar un perdido mayor. La otra vulneración es el tema de la posesión de la propiedad, que es que no la devuelvan al término del arrendamiento y esto va acarrear de que tenga que iniciar un proceso judicial para que pueda retirar a una persona del bien. Aun tenga un contrato notarial, existe un tiempo, que se pierde, la vulneración ya está, estoy impedido de usar mi inmueble. Porque tengo que esperar un año, dos años si tienen cláusula de allanamiento y</p>	<p>propiedad, pero con una contraprestación. La limitación vendría a venir cuando no existe las garantías necesarias que me den la certeza que en el tiempo que termine el contrato yo debería recuperar la posesión inmediata de mi predio. La vulneración se daría cuando el inquilino no quiere salir de mi predio y por el aspecto procesal demora en el tiempo.</p>	<p>mensual, porque conocen, que el propietario para desalojarlo debe iniciar un juicio y mientras dura todo esto viven sin pagar renta, entonces es un riesgo para los propietarios alquilar su inmueble por la realidad que vivimos en el Perú. Yo considero que para alquilar un inmueble no hay que pensarlo una vez, sino muchas veces, cuando me preguntan por eso, les digo que hay que poner las cláusulas lo más meticulosamente posible, hay que ver bien a quien lo alquilan, ver sus antecedentes para no salir muy perjudicados.</p>	<p>niegue a salir se estaría perjudicando por el pago. Si yo estoy arrendando mi predio y tengo que cumplir con otras obligaciones y al no cumplir el inquilino con el pago de los arriendos, automáticamente me estaría perjudicando.</p>
---	--	--	--

si no pueden ser de cuatro a más.	Entonces la vulneración sería la posesión y la propiedad.
Discrepancia	No solo se puede afectar la posesión, si no que por el paso del tiempo si el arrendador no hace nada, puede verse perjudicado al perder la propiedad.
Coincide	Por una parte, en el mal uso que puedan hacer en el inmueble, en mal estado que lo puedan dejar. Por otro parte, la vulneración de no poder utilizar, ni disfrutar del bien ya que el inquilino no quiere salir del predio por lo que, se debe proceder a iniciar un proceso de desalojo lo cual genera una incertidumbre por el paso de tiempo hasta la recuperación del predio.
Interpretación	Existen dos tipos de vulneraciones que afectan al arrendador. La primera es cuando el arrendatario sale de voluntad propia, pero deja en estado deplorable el bien inmueble. La otra es cuando el arrendatario no quiere salir del predio afectándose la posesión, además del mal uso que le pudiera dar al bien inmueble.

6. En su experiencia, ¿qué acciones podría realizar el Estado para mitigar los riesgos del arrendador cuando celebra el contrato de arrendamiento?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Yo creo que no es, solo dar normas, sino darlas a conocer, darlas a entender, fomentarlas, un tema muy sencillo es publicarla en la página del Ministerio de Justicia.	El Estado ha avanzado bastante, ha creado la figura del allanamiento a futuro donde el inquilino se compromete a desocupar el bien en fecha determinada, si no se cumple se pasa al	El Estado debería hacer que los procesos de desalojo si son necesarios deben ser para todo el mecanismo de desalojo rápido y establecer que esos mecanismos de probanza, para	Sería cambiar la nueva ley que fortalezcan las dos últimas, primero decirle lo que te repetí no solo poner las cláusulas resolutorias,	En este caso a través del congreso y poder ejecutivo pueden promover proyectos de ley que protejan más a los arrendadores, sin embargo, vemos que los congresistas están en otras cosas de carácter

<p>Deben generarse planes de capacitación. Es importante para todo el Estado, poder celebrar contratos de arrendamiento, porque esto genera crecimiento económico, también es importante que sabiendo que hay problemas de personas vivas que no quieren devolver el inmueble, sabiendo que pueden quedarse hasta cuatro años ahí sin pagar un sol hasta que acabe el proceso mucho tiempo, es donde el Estado debe entrar ahí a proteger no solo en la vía normativa sino también en la de dar a conocer las normas. Como te comentaba, vas a celebrar un contrato</p>	<p>proceso más rápido que existe en nuestro sistema procesal civil el cual es el proceso ejecutivo para el lanzamiento no se discute las acciones de fondo sino sobre la fecha de vencimiento nada más, pero chocamos frente a nuestra ley procesal es muy lenta se puede dilatar, por experiencia personal pasa de un año y puede llegar a dos, eso hace que no se eficaz la ley. La ley existe, pero en la práctica no contempla la eficacia que debería tener, quisiera ahondar, ósea, las cosas buenas se deben copiar en el sistema anglosajón, en el sistema norteamericano el solo contrato con la fecha cierta sirve</p>	<p>no afectar el derecho a la prueba, pero no limitada centrada específicamente a ciertos aspectos como plazos estrictos, no dar mucho espacio a la apreciación de mucho mecanismo de contradicción de parte del demandado, no permitirle mucho espacio de pugna con el arrendador, porque como sabemos existen muchas garantías de defensa en los procesos, por lo que así deberían ser más estrictos los medios de defensa del arrendatario centrado en aspectos específicos y no a todo lo que ellos estén planteando y no se pueda dar.</p>	<p>que resolvió el contratado, murió el contrato y tienes que pagar, no solo eso, sino que si no te vas te voy a dar un plazo y vencido el plazo te voy a ejecutar un lanzamiento ya no una resolución del contrato, un acta de conciliación en este caso, la ejecución de acta de conciliación sería netamente resolutive.., Poner un plazo legal de 30 o 45 días, un periodo de gracia final y si no se te va el arrendatario, el arrendador tiene el arrendador el derecho de ir al juez para pedir que se ejecute el lanzamiento directo. El</p>	<p>netamente político y dejan de lado uno de los problemas jurídicos de los arrendamientos en abandono. El congreso esta en este momento en otras tareas políticas que mejoren los problemas de la ciudadanía.</p>
---	--	---	--	--

<p>privado ya para que los tienes una dueños de pequeña inmuebles se protección, si acerquen a la legalizas las policía con ese firmas, tu documento se seguridad va procede al creciendo, lanzamiento de escritura manera rápida pública tu y eficaz porque protección ha se está crecido aún recobrando más, porque dentro de un has tenido un documento con notario que ha firma legalizada valida la y con fecha capacidad del cierta que no parte de la acepta ninguna voluntad y el contradicción, conocimiento salvo prueba de todas las en contrario. cláusulas que han pactado, si lo inscribes en registros públicos aplican la normas relativas a la publicidad al conocimiento de lo que está inscrito en registro público y la oponibilidad a terceros.</p>	<p>ya para que los dueños de inmuebles se acerquen a la policía con ese documento se procede al lanzamiento de manera rápida y eficaz porque se está recobrando dentro de un documento con firma legalizada y con fecha cierta que no acepta ninguna contradicción, salvo prueba en contrario.</p>	<p>Estado podría así proteger a los arrendadores no se perjudiquen cuando el arrendatario no quiere salir. Esta sería la salida por el momento.</p>
<p>Discrepancia</p>	<p>No se debería da muchos mecanismos legales a los arrendatarios, porque lo aprovechan para ganar tiempo y quedarse en el bien inmueble.</p>	
<p>Coincide</p>	<p>Hacer más efectivos los procesos de desalojo con el solo hecho de tener un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas se puede ir al juez y ejecutar inmediatamente el lanzamiento con apoyo de la policía.</p>	
<p>Interpretación</p>	<p>El Estado debe de proteger a los arrendadores de forma que ante el conflicto de incumplimiento de los arrendatarios estos puedan</p>	

recuperar de manera más rápida su predio. Por ejemplo, basta que el contrato de arrendamiento tenga fecha cierta para que, el arrendador se dirija directamente al juez para ejecutar el lanzamiento.

7. A su parecer, ¿cree usted, que existe intención (dolo) por parte de los arrendatarios lanzados cuando vuelven a entrar al inmueble del cual fueron desalojados?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Si existe dolo claro y evidente, porque hay toda intención de apropiarse de un bien del cual ya saben que no les pertenecen y ya han sido retirados al momento de ser lanzados, no pueden alegar que hay una culpa que hay un desconocimiento.	Si, totalmente que existe dolo, porque el espíritu de un contrato es el arrendamiento o hasta una fecha, vencido esa fecha pasada en forma inmediata el inquilino se convierte en un poseedor fuera de la ley porque el amparo legal de posesión que tenía ya venció y si él se queda en la posesión está actuando dolosamente y peor aun cuando existe un mandato	El arrendatario cuando ya es lanzado y vuelve a entrar está haciendo rebelde al Estado, eso sí configura dolo. Para poder entrar en la usurpación, entrar a poseer de esa manera no podría decir no, no sabía, teniendo en cuenta que el Estado está interviniendo, si configura dolo.	Según la ley actual sí. El Código Civil pone un plazo de 15 días por el cual el arrendatario puede volver a entrar en un descuido del arrendador. Por ejemplo: yo como arrendador recupero el bien inmueble y no pongo una garantía o no pongo a nadie que cuide, y esa misma noche vuelve a entrar en el plazo establecido en el Código Procesal Civil estarían necesitando	Aquí estamos hablando que después de ejecutar un lanzamiento los inquilinos vuelven a entrar en posesión del bien. Efectivamente sí existe dolo, claro que sí, porque cuando se lanza a un inquilino existe un mandato judicial, entonces, al ser desalojados por un mandato judicial automáticamente el desalojado debe restituir el predio a favor del propietario. La conducta ilícita, después de ser desalojado yo ya no puedo volver a ingresar, porque volver a ingresar implica que lo hago a conciencia y a sabiendas que no tengo ninguna

judicial que
ordena que
debe
desocupar.

un nuevo autorización, por lo
lanzamiento y cual existiría un
eso es un delito de usurpación.
perjuicio,
entonces, ahí
los
arrendatarios
estarían
actuando con
dolo. Y esto
podría ser
sancionable
con un delito
de
usurpación y
un interdicto
de recobrar.
Entonces, si
hay dolo, si
desde el
momento ha
sido lanzado
vuelve
después de
quince días
hay dolo. Si
es antes el
dueño puede
volver a pedir
el
lanzamiento
del
arrendatario y
si pasa ese
plazo ya
existiría el
delito de
usurpación.
Ahora puede
utilizar el
interdicto civil
o delito de
usurpación.

Discrepancia

No existe discrepancia.

Coincide	Si existe el dolo cuando vuelven a entrar al inmueble porque ellos actúan con conocimiento y la voluntad de cometer la conducta ilegal a sabiendas que existe una resolución por la cual ha sido lanzados.
Interpretación	Una vez lanzados a los arrendatarios y si estos vuelven a entrar al predio, se configura la tipicidad subjetiva de un delito el cual es el dolo, por ser el arrendatario consiente que existe una resolución judicial, existe apoyo de la Policía, por lo tanto, este no podría alegar que existe presencia de culpa.

8. En su experiencia, ¿cree usted que se puede configurar como delito de usurpación cuando el arrendatario vuelve a entrar al inmueble del cual fue lanzado?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Haber, uno debe haber legitimidad para poder ingresar al inmueble, ¿cuándo tu ingresas legitimamente al inmueble? Uno cuando tienes permiso del propietario, cuando yo te invito a una reunión a mi casa. Dos cuando el propietario me ha cedido la posesión del inmueble sea de arrendamiento, usufructo, o cesión de derechos u otro contrato que me permita a mí que me habilite estar	Si, totalmente sí, no solamente usurpación sino debe ser usurpación agravada por cuanto él, ya está actuando con alevosía y premeditación y hasta ventaja porque él tiene el conocimiento que existe una resolución judicial que ha puesto fin al término del contrato y si el arrendatario hace caso omiso al mandato de un juez que es	Sí, porque en concordancia con la respuesta anterior existe dolo porque el arrendatario que ha salido y vuelve a entrar, por estas condiciones existe una intención. No está respetando a la Ley ni al Estado.	Si, ¿sabes por qué?, porque ya no hay justificación para que el arrendatario se quede en el predio. Lo único que quepa es el delito. Pero ojo no te confundas, si te digo el interdicto en materia civil es solo para sacarlo al arrendatario, es una medida más rápida que la vía penal, pero la conducta dolosa ya está dada,	Efectivamente que si se comete el delito de usurpación tipificada en nuestro Código Penal. Sí dentro del término vuelven a entrar puedes solicitar un nuevo lanzamiento, pero si pasado el término vuelve a entrar al predio desalojado el propietario ya no podría volver a solicitar nuevo lanzamiento y en su defecto se estaría denunciando por usurpación en la fiscalía.

<p>en el inmueble, por ejemplo, el contrato. Lo que tiene que probarse esa coetilla que dice actos ocultos, tendrías que ver más sobre la materia. Con eso podría configurarse el delito. Quería agregar, que no solo el que, entre legítimamente al inmueble, sino también violencia o amenaza porque violencia no solo se produce a la persona sino al hecho de entrar golpeando una cerradura, la puerta, eso es violencia y otra cosa es poner la pistola en la cara de la persona, me vas a dejar entrar sí o no. Nada más.</p>	<p>amparado por la Constitución Política, por el Código Civil, por las leyes debería ser sancionado por la pena más gravosa, como repito debe ser una usurpación agravada en todo su sentido porque tiene conocimiento que existe una resolución judicial, se ha utilizado el auxilio policial y el arrendatario hace caso omiso de todo eso es más vuelve a entrar como si estuviéramos en la ley de la selva, del más fuerte y eso no debería ser así, en un Estado de Derecho.</p>	<p>porque tendrías que sacarlo con un lanzamiento y tu vuelves a retomar entonces, el arrendatario ya no tiene justificación para entrar, lo haces de manera extra legal, ilegal.</p>
--	---	---

Discrepancia	No solo se configura delito de usurpación sino también puede ser, resistencia a la autoridad, daños al inmueble.
Coincide	La conducta del arrendatario que vuelve a entrar al inmueble configura el delito de usurpación, por la existencia de ejercer violencia sobre el bien, además de eso la existencia del dolo, porque conoce de la resolución judicial y de la presencia de efectivos policiales.

Interpretación	La conducta del arrendatario se encuadra en la figura del delito de usurpación, ya que una vez lanzado este no tiene ningún título que justifique su posesión en el inmueble y sabiendo eso entra a poseer actuando con violencia para quedarse en el predio. Además, se configura delitos como daños a propiedad y resistencia a la autoridad.
-----------------------	---

9. ¿Considera que se podría estipular una cláusula penal propiamente dicha en el contrato, en el cual el inquilino que sea lanzado y vuelva a entrar se pueda configurar el delito de usurpación?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
Haber, no, tú no puedes pactar en un contrato civil una sanción penal, lo que tú puedes decir en un contrato civil ante un incumplimiento debes ir por la responsabilidad civil. Lo que, si puedes poner, es una pequeña referencia que en caso ser lanzado el arrendatario se comprometa a cumplir con la ley. De tal forma que si vuelve a ingresar es consiente que se le puede denunciar del delito de usurpación, como que lo disuades, ahora bien, que un fiscal o un juez penal atienda a ello es diferente.	Lógicamente, para comenzar las acciones penales están escritas en el Código Penal y debe ser de conocimiento obligatorio de todas las ciudadanas que las leyes se deben respetar, pero no quita que pueda incluir en un contrato así como se ha estipulado, así como la ley de allanamiento a futuro se debería poner un artículo reproduciendo artículo del Código Penal que debería señalar los arrendatarios que son	Sí, me parece útil, hay personas que desconocen esto, yo lo he visto en la práctica cuando las personas que han sido lanzadas vuelven a ingresar o sacados de manera fáctica no necesariamente por una sentencia, vuelven a ingresar a la fuerza, creen que están en su derecho, creen que hacen bien en volver, entonces, una cláusula que aclare esto en el contrato sería ventajoso porque pondría	Vamos por partes, en la cláusula resolutoria con presencia notarial con fecha cierta, con la nueva ley, puede haber una modificación legislativa para que no solo se pueda ejecutar el acta, sino para ejecutar el lanzamiento Tú me preguntas si se puede pactar una cláusula para dar una sanción penal, pero como una agravante	En el contrato de arrendamiento, si se podría considerar, pero te señalo para nuestra seguridad, puedo pactarlo o no, porque si no lo señalo este delito ya está estipulado en nuestro Código Penal. Lo consignas o no lo consignas tu acciones en la vía penal. Ahora existe usurpación simple o agravada.

configurarse, pero lo que tienes que hacer es acreditar esa violencia. Tienes que tener un argumento más fuerte como grabaciones, si tengo videos donde está pateando la puerta es un argumento más fuerte, recuerda el que alega algo debe de probarlo.

porque eres consciente de lo que estás haciendo, me estas perjudicando, cometiendo un hecho delictivo, Y con eso el arrendatario si firma va tener temor a someterse a una agravantes ya que ahora una usurpación agravada se sanciona con cárcel.

Discrepancia	No se puede sancionar en un contrato civil una sanción penal.
Coincide	Podría pactar una cláusula en la cual se señale que una vez lanzado el arrendatario y este vuelve a entrar será susceptible de una denuncia de delito de usurpación.
Interpretación	Se puede establecer una cláusula en forma disuasiva, donde se pongan las cosas claras al arrendatario, en el cual se le advierte que una vez se produzca el lanzamiento y si volviera a entrar al bien inmueble este va ser denunciado por el delito usurpación, y no solo eso sino también, el delito de desobediencia a la autoridad judicial.

10. ¿A su parecer, como se puede mitigar el delito de usurpación en los casos de arrendatarios que se resisten a dejar el inmueble arrendado?

Dr. Walter Tapia Alva	Dr. Ernesto Romero Ortiz	Dr. Alex Ismael Salcedo Alfaro	Dr. Pedro William Santos Enrique	Dr. Hipólito Valencia Sotelo
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	---	-------------------------------------

En mi experiencia, saber a quién alquilas el inmueble, debes tener un mínimo de diligencia, conoce un poco a la persona que le arriendas, puedes tener un informe gratuito de infocorp, puedes pedirselo, porque no sabes el nivel de endeudamiento, si no paga al banco, que te va pagar a ti, esa es la primera pregunta que yo me haría. Lo siguiente es saber cómo me va pagar, si tiene ingresos, preguntarle donde trabaja, como piensas pagarme, porque medio, que día, en qué fecha. Y si te genera la confianza suficiente la persona, ya procedes a elaborar un

Yo creo, de una manera rápida y eficaz, copiando el sistema norteamericano donde en un contrato que se pacta el allanamiento a futuro con fecha cierta, con firmas legalizadas no debería recurrir ya al poder judicial, porque con ese simple contrato se debería recurrir a la policía para que le preste el auxilio judicial en forma inmediata para el desalojo y que aparte de eso una vez que se produzca el desalojo en forma eficaz tal como sucede en los sistemas anglosajones y en especial en el sistema norteamericano

Yo creo que, mientras se les requiere a que desocupen el inmueble y ellos no lo hacen, hay notificaciones, avisos judiciales de parte de juzgado de paz letrado, de repente sería útil que esos requerimientos se establezcan con más claridad, que en caso no desocupen, estarían incurriendo en el delito de usurpación, porque se están resistiendo a lo que señala la ley, si bien lo que establece el derecho actualmente es que no hay delito por resistirse a dejar el inmueble, se configura una vez que han sido lanzados, en ese sentido no hay delito por resistirse a no salir mientras no

En este caso sería poner una cláusula penal como condición de agravantes, En caso se vuelva a meter o no quiera salir, se hace un lanzamiento y se mantienen, entonces se podría poner una cláusula penal en condición de agravantes, ya no solo hablamos de usurpación sino de otros delitos como daños al inmueble, resistencia a la autoridad no solo en lo penal sino en la reparación civil. Con eso podemos asustarlo más al arrendatario a futuro, decirle, si tú haces eso ya sabes lo que te espera porque tú eres consciente de lo que estás haciendo.

Una vez denunciado por usurpación, yo como abogado he asesorado a los usurpadores, lo que aconsejo es ir por la terminación anticipada de proceso donde se reconoce todo y se hace entrega de la propiedad, porque si no haces eso te vas a la cárcel porque no hay usurpación simple por lo general es agravada con violencia y entre más de dos personas, utilizando armas y su situación no es tan simpática.

contrato, nunca oral, entonces, es importante dejarlo el contrato por escrito, una de las cosas que recomiendo como abogado es, consignen la cláusula de allanamiento a futuro, consignen el tema de la cláusula del desalojo express, cumplan con los requerimientos que exigen estas normas para que puedan aplicar efectivamente las cláusulas, con ello pueden tener un proceso más rápido. Como abogados, debemos recomendar que al menos tenga fecha cierta, con eso le dices al juez, oye esta persona termino esta fecha y el notario verifico a la persona	no eso haría ver a la gente que siendo tan rápido la medida no habría la manera que piensen que se puedan quedar como existe en nuestro sistema uno o dos años y lo que es peor sin pagar arriendo alguno porque no existe norma ni ley que obligue a que siga pagando arriendo todo el tiempo que permanece de manera ilegal, se debería copiar ese sistema rápido y eficaz. En resumen, vencido el contrato y los arrendatarios se niegan a desocuparse debería con solo el contrato con fecha cierta, con firmas legalizadas se debería	exista un proceso de desalojo. Mientras se resisten a desocupar no existe delito de usurpación, hasta antes del lanzamiento no existiría delito de usurpación, después sí.
--	---	--

que ha firmado este contrato. Otra medida disuasiva también sería de hacer más dura la pena de usurpación, o no ser más dura sino crear un delito específico como si una vez que es lanzado puedes ser pasible de delito de usurpación otro como desacato a la autoridad judicial, entonces, se procede hacer la denuncia penal por usurpación o usurpación agravada o pedir una pena mayor y tener la medida. Pero tiene que analizarse porque nadie pone por usurpación 25 años, porque le da la gana, sino, que ha ponderado que a nivel de sociedad es tan grave, que necesita ser recurrir a la policía para hacer efectivo el contrato en forma inmediata

sancionado
como delito
grave.

Discrepancia	La existencia de una cláusula penal de agravantes y de indemnización por el daño ocasionado.
Coincide	Pactar un contrato con las mínimas diligencias necesarias y que esté con legalización de firmas, que se conozca a quien se le va arrendar el inmueble. así se protege al arrendador en caso de conflicto.
Interpretación	El arrendador debe ser más diligente a la hora de contratar, saber con quién contrata, cuáles son sus fuentes de ingreso económico para pagar el alquiler, se debe establecer en un contrato escrito, con las formalidades mínimas establecidas por las últimas modificatorias. Adicional a eso se puede pactar que puede ser denunciado de usurpación si una vez lanzado vuelve a entrar.

Discusión

Del desarrollo de los resultados, respecto a las preguntas sobre los últimos ajustes normativos, que se puede mejorar en la norma, la omisión de los arrendadores, la limitación del derecho de propiedad, vulneración del arrendador, intención de los arrendatarios, las acciones del Estado, la cláusula penal propiamente dicha y la configuración de usurpación, las cuales se han sido desarrolladas para responder a nuestro problema general que es: ¿Existe una protección jurídica del lanzamiento frente a ulteriores acciones de usurpación? Y de los problemas específicos que fueron los siguientes: ¿Existe vulneración del derecho al propietario para la restitución de la posesión del bien inmueble? y ¿Existe usurpación sí después del lanzamiento los ocupantes vuelven a entrar al bien inmueble? De lo obtenido, podemos afirmar que, si bien se ha mejorado en normativa sobre desalojo, también es cierto que no existe una protección jurídica al arrendador que decide arrendar su inmueble, por lo tanto, se ve vulnerado su derecho de propiedad.

El primer punto de discusión, está referido a que la normativa actual sobre el desalojo, no cumple su función de proteger a los arrendadores que deciden arrendar sus inmuebles, es así que el autor Cajusol (2018) señaló que los procesos en los cuales se han establecido la cláusula de allanamiento a futuro no responden a un amparo de los

derechos de los arrendadores, pues, esta cláusula solo somete al arrendatario a que en un conflicto legal por la restitución del inmueble este se allana al sometimiento a un proceso más célere que el establecido en el Código Procesal Civil el cual con las últimas modificatorias ha quedado relegado solo para los ocupantes precarios

De esa misma manera, los resultados han señalado que, si bien existen modificatorias como la cláusula de allanamiento a futuro y el desalojo con intervención notarial, también es cierto que la parte procesal no ha mejorado mucho, pues, estos procesos se dilatan en el tiempo llegando a pasar un promedio de dos años para recuperar el inmueble.

El segundo punto está referido, a que la normativa actual puede tener un ajuste específico con la cual se puede mejorar la tramitación de los desalojos. Ninamanco (2019) analizo en proceso de desalojo evidenciando deficiencias por lo cual los propietarios tienen el riesgo de verse afectados si se deciden a arrendar sus inmuebles por lo cual prefieren tenerlas vacías.

Sin embargo, nuestros resultados señalaron que si bien el proceso de desalojo ha mejorado estos pueden mejorar siendo más expeditivos, señalando que un contrato que cuente con firmas legalizadas ante notario público, sería suficiente para que ante el incumplimiento ya no se desenvolvería en un proceso judicial, sino, que con ese documento se podría requerir la recuperación de la propiedad directamente con el apoyo de la fuerza policial.

También, para un mejoramiento en la tramitación de desalojos se recomienda nunca celebrar contratos verbales porque esto acarrea muchos problemas a nivel probatorio. Se debe de pactar por escrito y se debería considerar un formato universal otorgado por el Ministerio de Justicia en la cual se establezcan las cláusulas mínimas que sean necesarios y siempre con la fecha cierta otorgada por el notario, para que el arrendador no sea vulnerado económica ni patrimonialmente. Y que además que en todos los contratos se apliquen al proceso más célere y no solo los que están celebrados con las últimas modificatorias.

El tercer punto, se quiere identificar cual es la omisión en la que incurren los arrendadores que deciden arrendar sus predios. Para el profesor Agurto (2020) señala que la Ley 30933 es un procedimiento especial de desalojo, el cual se tramita ante notario, en donde el contrato debe estar estipulado tanto la cláusula de allanamiento a futuro como la cláusula de sometimiento expreso y cual debe estar elevado a escritura pública.

Los resultados señalan que existen varias omisiones por parte del arrendador como es pactar verbalmente, otra omisión en caso de celebrar un contrato escrito es no tener las cláusulas mínimas que señala la ley como son: i) La cláusula de allanamiento a futuro y la cláusula de sometimiento de la Ley Notarial; ii) la legalización de firmas; y iii) Establecer el medio financiero en el cual se abonara el importe por el alquiler. Por lo tanto, de no seguir esas reglas el proceso se prolonga demasiado.

El cuarto punto, se discurre sobre la limitación del derecho de propiedad cuando se celebra un contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta a la Constitución Política del Perú en su artículo 70° donde se señala que la propiedad es un derecho inviolable y que el Estado debe protegerla, a su vez el Código Civil en su artículo 923° señala como atributos el goce y disfrute del bien. A su vez el autor Limo (2018) señalo que los arrendadores tienen el derecho de propiedad estos se encuentran limitados por la posesión de los arrendatarios.

Por parte de los entrevistados tenemos que existe una limitación pero que es aceptada por el arrendador al celebrar el contrato de arrendamiento pero que esta no debe superar el plazo pactado para la devolución del inmueble, a su vez si bien existe una limitación, no se puede decir que exista una renuncia a ese derecho, por lo tanto, concluido el contrato se debe recuperar inmediatamente el predio.

El quinto punto, es identificar cual es la vulneración por que pasaron los arrendatarios que decidieron arrendar su inmueble a otras personas. Santamaría (2018) señalo que el propietario se ve afectado en su derecho de restitución del bien cuando el arrendatario incumple la orden judicial de desalojo porque esto produce conflicto a la hora del lanzamiento.

Respecto a la respuesta de los entrevistados se concluyó que la vulneración ocasionada cuando se niegan a salir del inmueble por lo que se debe iniciar un proceso de desalojo en el cual el arrendatario posee el predio hasta que termine dicho proceso sin pagar ningún aporte monetario.

El sexto punto, está relacionado a cuáles son las acciones para que el Estado pueda mitigar el riesgo que pueda pasar el arrendador al celebrar el contrato de arrendamiento como hacer más efectivos los procesos teniendo en cuenta la limitación de los medios de defensa que tienen los arrendatarios pues ellos procederán a utilizar cualquier medio legal para dilatar por más tiempo el proceso de desalojo. También se puede hacer más efectivo los procesos de desalojo con el solo hecho de tener contratos legalizados ante notario para solicitar directamente la restitución del predio con la fuerza de la Policía Nacional.

El séptimo punto, se demuestra la intención que tienen los arrendatarios que vuelven a entrar al predio después de haber sido lanzados. Por su parte el maestro Sotomayor (2016), menciona que el dolo es el binomio entre el conocimiento de la conducta delictiva y de la voluntad que se necesita para realizarla.

De esa misma forma, nuestros resultados arrojan en forma unánime que existe dolo por el hecho de volver a entrar al inmueble a sabiendas de la existencia de una resolución judicial, que existió apoyo de los efectivos policiales, que esta conducta va en contra de las Leyes del Estado, por lo cual no cabe señalar que existe culpa ante este hecho.

El octavo punto, se quiere demostrar la configuración del delito de usurpación cuando el arrendatario vuelve a entrar al inmueble del cual fue lanzado. Así, el autor Jiménez (2017) señaló que para que una persona pueda ocupar un bien inmueble ajeno, es preciso que el mismo pertenezca a alguien. Por lo que, concluyó que no existe usurpación cuando la ocupación fue efectuada de manera pacífica.

La respuesta de los conocedores de materia coinciden en que este acto configura el delito de usurpación, ya que, la conducta se encuadra en tipo penal la cual puede presentarse como violencia contra el bien o contra el arrendador para apoderarse del

total o parte del inmueble, tal como se señaló en párrafos anteriores existe la presencia de dolo por lo que tiene conocimiento e intención de ejecutar el delito.

En el noveno punto, se analizó si se podría estipular una cláusula penal propiamente dicha para que de volver a entrar en el inmueble del cual fue lanzado se pueda configurar el delito de usurpación, por lo cual si bien no se puede sancionar penalmente en un contrato civil, eso no quiere decir que no se pueda pactar una cláusula de forma disuasoria para que una vez lanzado el arrendatario sea susceptible de ser denunciado por el delito de usurpación o del delito de resistencia a la autoridad judicial.

Como decimo y último punto, se describió si es que se podría mitigar el delito de usurpación en los casos de arrendatarios que se resistan a dejar el inmueble arrendado. Para el auto Fontan (2017), describe a la usurpación como una conducta violenta, el cual es ejercido por el agente activo con la intención de despojar a otro de la posesión.

Sin duda las respuestas de nuestros entrevistados señalan que arrendador debe ser diligente a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento, debe saber con quién contrata, debe saber cuáles son las fuentes de ingreso del futuro arrendatario, establecer un contrato con las formalidades establecidas en las últimas modificaciones.

V. CONCLUSIONES

1.- Podemos señalar que, si bien con la cláusula de allanamiento y la cláusula resolutoria de contrato se ha mejorado procesalmente el desalojo, creemos que este puede mejor siendo expeditivos llevándolo a una ejecución tan solo con tener un contrato con firmas legalizadas ante notario público. Por otro lado, se puede afirmar que aún la protección del lanzamiento es ineficaz porque deja a libertad del arrendatario de volver a entrar al inmueble del cual fue desocupado.

2.- Llegamos a establecer la existencia de dos tipos de vulneraciones ocasionadas al arrendador. La primera cuando se va el arrendatario y este deja en estado deplorable el lugar. La segunda cuando el arrendatario no paga la renta y además se rehúsa a salir del inmueble, motivo por el cual el arrendador no puede gozar ni disfrutar del predio, maximice si estos muchas veces son los únicos ingresos del propietario. Sin embargo, estas vulneraciones son causadas por negligencia de los mismos arrendadores.

3.- Una vez lanzados los arrendatarios del bien inmueble y estos vuelven a entrar se estaría configurando el delito de usurpación, ya que existe el dolo, porque tienen la conciencia y voluntad de ingresar sabiendo que no tienen un título que justifique estar ahí, saben de la existencia de una resolución judicial y saben que se necesitó ayuda de la Policía. Por lo cual, se debería de modificar la ley para que se pueda accionar en la vía penal agregando una causal en el delito de usurpación en la que se establezca que cuando vuelvan a entrar están cometiendo el delito de usurpación y se le sancionara con una pena efectiva de prisión. Nada impide que se accione en la vía civil con un interdicto de recobrar o utilizando la defensa extrajudicial.

VI RECOMENDACIONES

Lo que debe hacer el congreso es modificar la ley para una correcta protección del arrendador que se ve perjudicado cuando un arrendatario no quiere salir del inmueble. Esto es que teniendo el solo contrato con las cláusulas mínimas y legalizadas las firmas, basten para que el arrendador ante el incumplimiento pueda solicitar la ejecución del lanzamiento directamente sin llegar a un proceso prolongado.

Los propietarios que quieren incursionar en el arrendamiento de inmuebles deben de asesorarse por abogados especialistas en contratos de arrendamiento para que así no incurran en omisiones que a la larga puedan perjudicarlos limitándoles su derecho de restitución del inmueble por su negligencia.

Buscar la opinión de los notarios para saber si es viable establecer una cláusula adicional en el contrato de arrendamiento por la cual se dé a conocer al arrendatario que de volver a entrar al inmueble del cual fueron lanzados, estos serán denunciados ante la fiscalía por el delito de usurpación.

REFERENCIAS

- Abanto, W. (2014). *Diseño y desarrollo del proyecto de investigación*. Perú.
- Agurto, F. (2020). El desalojo notarial. Publicación de (Revista científica), 21-22.
- Alcalde, C. (2017). El delito de usurpación y la sanción en la legislación en el Perú. (*Tesis de Maestría*). Perú: Repositorio Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Arenas, O. (2021). *Usurpación de bienes inmuebles en el Derecho Penal de Panamá*. Colón: Editorial Orbis Cognita.
- Avendaño, J., y Avendaño, F. (2017). *Derecho reales*. Lima: Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cajacuri, P. (2018). *El desalojo express: Los aciertos y desaciertos en los acuerdos adoptado en el último Pleno Nacional Civil*. Perú: Editorial Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Cajusol, N. (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia arrendamiento. (*Tesis de licenciatura*). Perú: Repositorio Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Calderón. (2017). *Trascendencia de la audiencia única en la solución de conflictos en el proceso sumarísimo de desalojo en el plazo de ley, en los juzgados de paz letrado del distrito judicial de huánuco, 2017*. Huánuco. (*Tesis de licenciatura*). Perú: Repositorio Universidad de Huánuco.
- Castillo, M. (2019). *Comentarios al Código Civil Peruano*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Código Civil. (2022). *Código Civil*. Lima: Jurista Editores.
- Escalona, M. (2015). *Metodología de la investigación*. México: Trillas.
- Fontan, C. (2017). *Derecho Penal. Parte especial*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

- Garcilazo, M. (2019). Las consecuencias jurídicas del delito de usurpación de inmuebles en el Distrito judicial de Ventanilla, 2018. (*Tesis de Maestría*). Perú: Repositorio Universidad Cesar Vallejo.
- Haz, A. (2019). El desahucio en arrendamiento como facultad del Notario respetando el debido proceso y la tutela judicial efectiva. (*Tesis de licenciatura*). Ecuador: Repositorio Universidad Ecotec.
- Hernández, T. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico: Interamericana Editores, S.A.
- Hernandez, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mexico: Mc Graw Hill Education.
- INEI. (2021). *Anuario estadístico de la criminalidad y seguridad ciudadana 2016-2020*. Lima.
- Jáuregui, O. (2020). Análisis crítico de la política del proceso de desalojo en el Perú debido a su vulneración al derecho de propiedad. (*Tesis de licenciatura*). Perú: Repositorio Universidad Católica San Pablo.
- Jiménez, J. (2017). Usurpación pacífica de bienes inmuebles. (*Tesis de doctorado*). Madrid: Repositorio Universidad Complutense.
- Landa, C. (2017). *Los derechos fundamentales*. Lima: Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Limo, J. (2018). *Proceso de Desalojo*. Perú: Revista Pasión por el derecho.
- Linares, D. (2014). *Desalojo Judicial*. Lima: Revista Linares Abogados.
- Loncan, J. (2018). Validez del título de propiedad en el proceso de desalojo en la corte superior de Huara-2017. (*Tesis de licenciatura*). Perú: Repositorio Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Méndez, C. (2020). *Metodología de la investigación*. Bogotá: Alpha Editorial.
- Méndez, C. (2020). *Metodología de la investigación: Diseño y desarrollo del proceso de investigación en ciencias empresariales*. Bogotá: Alpha Editorial.

- Milla, M. (2019). *Cláusula de allanamiento y tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato*, Lima Norte, 2018. (Tesis de Licenciatura). Perú: Repositorio Universidad Cesar Vallejo.
- Ministerio de Justicia de Argentina. (2016). Dossier: Usurpación de inmuebles. Buenos Aires.
- Ninamanco, F. (2019). *El otro sendero del desalojo express, El problema de los terceros en la ley de desalojo notarial*. Lima: Revista La Ley.
- Pasco, A. (2019). *El poseedor precario. Un enfoque doctrinario y jurisprudencial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Reátegui, J. (2018). *Delitos contra el patrimonio*. Lima: Ediciones legales E.I.R.L.
- Salinas, R. (2015). *Delitos contra el patrimonio*. Lima : Instituto Pacifico.
- Santamaría, G. (2015). El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador. (Tesis de licenciatura). Ecuador: Repositorio Universidad Técnica de Ambato.
- Universidad Antioquia. (2020). *Una herramienta para la investigación*. Colombia.
- Yupanqui, J. (2021). La tipicidad correcta del delito de usurpación en nuestro ordenamiento jurídico para el cumplimiento del principio de legalidad en el juzgado penal unipersonal de la provincia de Chupaca, 2019. (Tesis de Maestría). Perú: Repositorio Universidad Peruana Los Andes.

ANEXOS

Anexo A: Matriz apriorística

Ámbito temático	Problema de investigación	Pregunta general	Objetivo general	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías	Participantes	Observación	Información de fuentes
La protección jurídica del lanzamiento frente a posteriores acciones de usurpación	El arrendatario desconoce el contrato por el cual ingreso al inmueble y se rehúsa a salir. Además, una vez lanzados vuelven a entrar en forma usurpatoria al bien inmueble	¿Existe una protección jurídica del lanzamiento o frente a posteriores acciones de usurpación?	Determinar si existe una protección jurídica del lanzamiento o frente a posteriores acciones de usurpación	<p>OE1</p> <p>Identificar la vulneración ocasionada al propietario en el proceso de restitución de la posesión del bien inmueble</p> <p>OE2</p> <p>Analizar la configuración de la usurpación después del lanzamiento o de los ocupantes del bien inmueble.</p>	<p>Lanzamiento</p> <p>Usurpación</p>	<p>Propiedad</p> <p>Tipicidad</p> <p>Bien jurídico</p>	<p>Cuatro abogados especialistas en materia civil y un docente especialista en Derecho Notarial</p>	Entrevista mediante reuniones vía zoom y vía meet	<p>Artículos de investigación</p> <p>Tesis</p> <p>Docente</p> <p>Abogados</p>

Elaboración Propia.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, MACHUCA VILCHEZ JORGE ANTONIO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "La protección jurídica del lanzamiento frente a ulteriores acciones de usurpación", cuyo autor es MEDINA CABEZA JUAN DAVID, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 10.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo 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.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 22 de Febrero del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
MACHUCA VILCHEZ JORGE ANTONIO DNI: 40934293 ORCID: 0000-0001-7001-2259	Firmado electrónicamente por: MACHUCA el 01-03- 2023 12:43:00

Código documento Trilce: TRI - 0534557