



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

Cláusula de allanamiento y tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato, Lima Norte, 2018

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Br. Milla Olgado, Marjheline Benjery (ORCID: 0000-0001-7948-5335)

ASESOR:

Dr. Vargas Huamán, Esaú (ORCID: 0000-0002-9591-9663)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derecho Reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Resolución de Conflictos

LIMA - PERÚ

2019

Dedicatoria

A mis padres, con mucho amor, porque siempre son mi fortaleza y mi motivación para salir adelante y cumplir mis metas y sueños.

Agradecimiento

A Dios por no abandonarme y siempre estar ahí para mí.

A mi asesor por compartir su tiempo y conocimientos y guiarme en este proceso de aprendizaje.

Página del Jurado

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Marjheline Benjery Milla Olgado, con DNI N° 47564686, cumpliendo con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que:

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

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

Lima, 20 De Noviembre de 2019



MARJHELINE BENJERY MILLA OLGADO
47564686

ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Página del Jurado	iv
Declaratoria de Autenticidad.....	v
ÍNDICE	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MÉTODO	11
2.1 Tipo y diseño de investigación.....	11
2.2 Escenario de estudio.....	12
2.3 Participantes	12
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	13
2.5 Procedimiento.....	15
2.6 Métodos de análisis de información.....	15
2.7 Aspectos éticos.....	16
III. RESULTADOS	17
V. CONCLUSIONES	28
VI. RECOMENDACIONES	29
REFERENCIAS	30
ANEXOS	36
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA	36
ANEXO 2: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS.....	39
ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	45
ANEXO 4: ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS.....	100
ANEXO 5: PANTALLAZO DEL SOFTWARE TURNITIN	101
ANEXO 6: AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS.....	102

RESUMEN

La presente investigación titulada: “Cláusula de Allanamiento y Tutela Jurídica del Arrendador en el Proceso de Desalojo por Incumplimiento de Contrato, Lima Norte, 2018”, tiene como objetivo explicar de qué manera la aplicación de la referida cláusula garantiza la tutela jurídica del arrendador en los procesos de desalojo, para ello, se desarrollaron las teorías sobre Tutela Jurídica como principio fundamental, La Ley N° 30201 la cual regula la aplicación de la cláusula de allanamiento y el contrato de arrendamiento.

La investigación es de tipo básica, puesto que se recopilaron datos e información necesaria los cuales permitieron que se cumpla con el objetivo de la presente investigación. Respecto de los participantes de la investigación, tenemos a los jueces especializados en derecho civil de Lima Norte quienes reciben en sus Despachos procesos de desalojo y a los operadores del derecho, como abogados especialistas en la materia. En cuanto, a las técnicas e instrumentos de recolección de datos, tenemos como técnicas, a la entrevista y al análisis documental. Siendo los instrumentos, la guía de entrevista y la guía de análisis documental. Respecto del análisis documental, se analizaron: El IV Pleno Casatorio Civil (Jurisprudencia) y El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017.

En cuanto a los resultados de la investigación, luego del análisis de la fuente documental antes referida y de lo manifestado por los especialistas entrevistados, se llegó a la conclusión que la cláusula de allanamiento dentro de un proceso de desalojo garantiza de manera deficiente 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, lo que ha conllevado que no se brinde una pronta restitución del bien al arrendador, por lo tanto no se brinda una justicia oportuna.

Palabras claves: Tutela jurídica, cláusula de allanamiento, contrato de arrendamiento.

ABSTRACT

The present investigation entitled: "The yield Clause and Legal Protection of the Landlord in the Eviction Process for Breach of Contract, in North Lima, 2018", aims to determine how the application of the aforementioned clause guarantees the lessor legal protection in eviction processes, for this, theories on Legal Guardianship as a fundamental principle and the Law No. 30201, which regulates the application of the yield clause in the lease, were delved.

The investigation is of a basic type, since necessary data and information were collected in order to allowed the objective of the present investigation to be fulfilled. Regarding the participants of the investigation, we interviewed the civil law specialized judges from the jurisdiction of North Lima, who attend in eviction processes, and the law operators, as lawyers specialized in the topic. Also, as the techniques used for data collection were the interview and the documentary analysis, we utilized the interview guide and the document analysis guide as instruments. About the documentary analysis, The IV Civil Plenary (Jurisprudence) and The National Civil Plenary and Civil Procedure 2017 were analyzed.

Having said that, after analyzing the aforementioned documentary source and the specialists' answers, it was concluded that the yield clause within an eviction process doesn't guarantee legal protection of the landlord, because, in practice, various conflicts have arisen such the competition between different judges, which has meant that no justice is provided timely as the landlord is not given a prompt return of its good.

Keywords: Legal protection, yield clause, lease contract.

I. INTRODUCCIÓN

En el presente informe final de tesis iniciamos describiendo la aproximación temática que responde a la imperiosa necesidad de modificar o crear nuevos mecanismos que sirvan para restituir el bien al arrendador de manera inmediata dentro de un proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento por parte del arrendatario; debido a que en la actualidad ha habido un incremento en el incumplimiento de la obligación de pago de la renta por parte de los arrendatarios, así como también incumplimiento al no devolver el bien al arrendador cuando el contrato ha concluido. Ante esta problemática, que aún persiste, nuestros legisladores crearon distintos mecanismos como la ley 30201, la cual modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil incorporando la cláusula de allanamiento, y además crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

La referida norma tiene como objetivo principal, la restitución oportuna del bien al arrendador; para que, lo establecido en la norma pueda hacerse efectivo se tiene que consignar explícitamente en el contrato la cláusula de allanamiento antes mencionada, la cual podrá surtir efectos posteriormente en la vía judicial, siempre y cuando las firmas de las partes se encuentren legalizadas ante notario público y que las causales para iniciar un proceso de desalojo sean porque concluyó el contrato y el arrendatario no quiere restituir el bien o cuando el arrendador comunique la resolución del contrato al arrendatario por no haber pagado la renta convenida.

En ese sentido, persistiendo aún dicha problemática a pesar de que se aplique la cláusula mencionada, el objetivo de la presente investigación es “explicar de qué manera se garantiza la tutela jurídica del arrendador con la aplicación de la cláusula de allanamiento en el proceso de desalojo”, siendo que en la práctica los juzgados se encuentran saturados con dichos procesos, los cuales se pueden demorar años en resolver, debido a distintos factores como el conflicto de competencia de los jueces civiles y de paz letrado generado a raíz de los supuestos de ocupante precario establecidos en el IV Pleno Casatorio Civil, agotamiento de la vía previa (conciliación), carga procesal, poco interés en los jueces para la resolución de los mismos o por actuaciones dilatorias de parte de los arrendatarios.

En cuanto a los trabajos previos, que hacen posible la argumentación de la investigación propuesta, tenemos a Soto (2019) que en su tesis titulada *“Criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro”*, planteó como objeto establecer cómo repercute la falta de uniformidad de criterios judiciales en los procesos de desalojo con aplicación de la cláusula de allanamiento y bajo un enfoque cualitativo, arribó a la conclusión de que repercuten de manera negativa, ya que genera indefensión en el arrendador.

Cajusol (2018) en su tesis titulada *“Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”*, formuló como objeto explicar que los procesos de desalojo no responden a la defensa de la parte afectada y bajo un enfoque cualitativo, llegó a la conclusión que la manera como se encuentra regulado el proceso de desalojo en la Ley N° 30201 no responde con efectividad a la protección del derecho de los arrendadores.

García (2017) en su investigación titulada *“La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo”*, formuló como objeto explicar en qué consiste la aplicación de la cláusula de desahucio en un proceso de desalojo y bajo un enfoque cualitativo, llegó a la conclusión que se debe crear una futura ley donde se establezcan las garantías necesarias al arrendador en cuanto a la pronta restitución de su bien.

Vásquez (2017) en su argumento titulado *“La regulación del desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en la legislación peruana”*, planteó como objeto determinar si existe una adecuada relación entre la distinta normativa que regula el proceso de desalojo y la garantía de pronta restitución del bien al arrendador, bajo un enfoque cualitativo, estableció como conclusión que no hay una adecuada relación entre la normativa vigente sobre desalojo y la garantía de un debido proceso que restituya el bien al arrendador de manera oportuna.

Curi (2017) en su tesis titulada *“La ineficacia de la ley N° 30201, en los procesos sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal - Huánuco periodo enero - julio de 2017”*, planteó como objeto explicar la ineficacia de la Ley 30201, en los procesos sobre desalojo y bajo un enfoque cualitativo, arribó a la conclusión que en

los procesos sobre desalojo que contengan una disposición de allanamiento a futuro no hay una pronta restitución del bien al arrendador.

Por otro lado, en el ámbito internacional, Cabestrero (2017), en su investigación titulada *“Caso práctico sobre arrendamientos urbanos: El desahucio por falta de pago, obras del arrendatario y repercusiones económicas”*, sostuvo como objetivo determinar cuáles son los problemas más resaltantes entre las partes dentro de un contrato de arrendamiento, siendo la conclusión más importante que los problemas más resaltantes dentro de un contrato de arrendamiento son el incumplimiento de este.

Contreras (2017), en su tesis titulada *“El desahucio de hogares y su acaecimiento sobre el sujeto”*, sostuvo como objeto establecer de qué manera incide sobre el sujeto el desahucio de viviendas, siendo su conclusión que la cultura financiera y moral de las personas en España es muy pobre y ello lleva a que se generen conflictos como lo son los procesos de desalojo.

Finalmente, Gómez (2016), en su tesis titulada *“La necesidad de modificar los ordenamientos de desocupación y desahucio en el ordenamiento jurídico de Guatemala”*, sostuvo como objetivo establecer la relevancia de transformar los ordenamientos de desocupación, concluyendo que se debe reformar la legislación guatemalteca en cuanto a los procedimientos de desocupación para poder asegurar la tutela efectiva de los derechos del arrendador.

Caicedo (2015) en su tesis titulada *“La rebelión del inquilino y sus consecuencias en el desahucio por conclusión del plazo de alquiler en la legislación ecuatoriana”*, planteó como objeto enmendar la ley de arrendamiento para lograr la pronta entrega del inmueble arrendado por vencimiento del contrato y bajo un enfoque cualitativo, arribó a la conclusión que la rebeldía de los arrendatarios trae como consecuencia que los arrendadores no puedan gozar del bien de su propiedad.

Leguizamón (2014) en su investigación titulada *“El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos”*, sostuvo como objetivo determinar en qué legislación el proceso de desalojo tutela de mejor manera el derecho del arrendador, siendo la conclusión que en Estados Unidos el desalojo es un proceso más corto y garantista a comparación de Colombia.

Asimismo, entre las teorías relacionadas a la presente investigación, presentaremos, como primera de ellas a la cláusula de allanamiento a futuro, la cual es regulada por la ley 30201 publicada el 28.05.14, que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, además de regular aparentemente un proceso rápido para el desalojo de los inquilinos en caso se presenten dos supuestos: Incumplimiento de contrato por falta de pago de la renta pactada o ante la conclusión del contrato de arrendamiento y la negativa del arrendatario de realizar la entrega del bien. Para que se pueda aplicar esta cláusula dentro de un proceso de desalojo, esta debe estar consignada de manera explícita en el contrato de arrendamiento como también deben estar legalizadas las firmas de las partes (arrendador – arrendatario) por notario público.

La referida norma aparte de contemplar los supuestos que van a permitir que el arrendador pueda acceder a la vía jurisdiccional a efectos que se le restituya el bien en un tiempo oportuno, establece también los siguientes criterios: primero, que la demanda se interpondrá bajo la vía del proceso sumarísimo ante el juez del lugar donde se encuentra el bien inmueble materia del contrato. Segundo, una vez admitida la demanda el juez notificará al arrendatario para que dentro del plazo de seis días acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación de la renta adeudada. Tercero, vencido el plazo sin que el arrendatario haya acreditado los dos supuestos antes señalado el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles, según el artículo 593° del C.P.C. Dentro de estos procesos cuando hay incumplimiento de contrato al no pagarse las rentas pactadas, el juez conforme al artículo 1697° inciso 1 del Código Civil, sólo tendrá que comprobar si efectivamente el arrendatario incurrió en la causal de resolución de contrato al no pagar dos meses y medio de renta.

Al respecto, Abanto (2015) manifiesta que esta norma aumenta el precio de las previas negociaciones que posteriormente se verán materializadas en los contratos de arrendamiento, ello porque deberán pagar a profesionales como el abogado quien redactará e insertará la analizada cláusula y al notario en lo que respecta a la legalización de firmas. (p. 289). Otra crítica a la referida norma, sería que a pesar de su aplicación, no se logra garantizar la pronta restitución del bien al arrendador, porque se pueden generar distintos problemas dentro del proceso, como por ejemplo, el conflicto de competencia entre un juez de paz letrado y un juez civil para conocer dichos procesos, pues, si el arrendador requirió el bien al arrendatario, este deviene en precario, lo que generaría la incógnita de ante qué juez demandar, siendo

que si resulta que se debe demandar ante el juez civil, el proceso puede llegar hasta casación, a pesar que contenga la cláusula y que la cuantía sea menor a las 50 URP, dilatándose de manera considerable un proceso que según lo establecido en la Ley que crea la cláusula debería ser “expres”.

Otra de las teorías relevantes para la presente investigación es la Tutela Jurídica en el ordenamiento jurídico peruano, la cual, es aquel principio procesal de carácter fundamental el cual busca que se protejan los derechos de los ciudadanos de exigir el cumplimiento de justicia y que sus pretensiones sean atendidas por un magistrado probo dentro de un proceso con garantías mínimas. (Chanamé, 2015, p.101). Por lo que, mediante la tutela jurídica se podrá acceder al órgano jurisdiccional a efectos que los derechos de las personas sean atendidos dentro de un debido proceso donde se respeten las etapas y no se vulneren sus derechos. Este principio se origina con una gran necesidad de contar en la sociedad con medios procesales que permitan la actuación y resguardo de derechos o intereses de las personas, garantizándole un debido proceso.

El referido principio, no es solo procesal, sino también constitucional, de ahí parte la importancia que se respeten las garantías de las personas dentro de un proceso, así como también su acceso a la justicia. Por otro lado, Chamorro (2016) afirma que “la tutela jurídica no es otra cosa que un derecho y un deber fundamental de carácter público que posee todo sujeto de derecho de acudir al Estado mediante sus órganos jurisdiccionales con el propósito de obtener justicia plena” (p.234). Nuestra norma suprema por su parte, refiere en el artículo 139° que el debido proceso y la tutela jurisdiccional, no es otra cosa, más que un principio constitucional, y un derecho de la función jurisdiccional, por lo que, ningún ciudadano debe ser restringido o desviado de la competencia establecida por la Constitución, ni debe ser sometidos a maneras distintas a las establecidas, ni juzgados por órganos de excepción. Asimismo, El código procesal civil de 1993 expresa en el artículo 1° del título preliminar “*que todo miembro de una sociedad, tiene derecho al ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso*”. Esto quiere decir, que el Estado peruano debe promover la efectividad del derecho, y no sólo se debe limitar a ofrecer las precauciones exigidas en un debido proceso, sino que se logre satisfacer la pretensión planteada.

De todo lo antes mencionado, podemos advertir que la tutela jurídica, no sólo se encuentra contemplada de manera explícita en el ordenamiento jurídico peruano, como lo son, la

Constitución Política del Perú, y otros dispositivos legales, sino también, es considerada un principio constitucional, además de un derecho natural, inherente a los individuos por el hecho de ser hombres. Dentro de las distintas teorías respecto a la tutela jurídica, mencionaremos en esta investigación dos de ellas, las cuales nos ayudarán con el objetivo de la misma. La primera de ellas, es la Teoría Objetiva y la segunda la Teoría Subjetiva, las cuales serán detalladas a continuación.

La normatividad internacional y nacional muestra relevante importancia al derecho a la tutela jurídica, habiendo el Perú dado especial énfasis en el mismo, puesto que lo incorpora en nuestra Constitución Política. Es así que, Ticona (2016) afirma que “la tutela al ser un derecho de carácter fundamental, va actuar desde dos perspectivas distintas, una de ellas es que es una garantía de la libertad individual y que su ejercicio debe ser funcional para que sea efectiva. (p. 148). Por otro lado, la doctrina concibe a la tutela jurídica como un derecho subjetivo e intrínseco porque es innato a toda persona natural, pues no se requiere efectuar con exigencias para acceder a ella solo basta con ser sujeto de derecho para tener derecho sobre ella. Los sujetos del derecho a la tutela jurídica son toda persona natural o jurídica, demandante o demandado, en ejercicio de sus derechos civiles y políticos.

Según la tesis de la Teoría Objetiva de la Tutela Jurídica, este principio está vinculado íntimamente con el derecho objetivo para un caso en concreto. Con esta tesis, se busca proteger y tutelar los derechos objetivos del arrendador, los cuales se encuentran comprendidos en la norma o dentro del contrato de arrendamiento. Tenemos entonces, que, la tutela jurídica desde un aspecto meramente objetivo, se entendería como la protección y tutela únicamente a los derechos objetivos del arrendador los cuales se encuentran contemplados en la norma o el contrato de arrendamiento. Estos últimos son los acuerdos de las partes materializadas, los más usuales son los derechos al pago de la garantía y la renta, a las inspecciones del bien materia de alquiler por periodos, a que las mejoras realizadas por el arrendatario sean a favor del arrendador posteriormente concluido el contrato, al restablecimiento del inmueble en buen estado cuando el contrato concluya, entre otros. La tutela jurídica objetiva del arrendador busca el amparo y protección de los derechos que le asisten como tal, las cuales se encuentran contempladas en la ley o en los acuerdos materializados que posteriormente son suscritos por el arrendatario y arrendador.

Según la tesis de la Teoría Subjetiva de la Tutela Jurídica, Ledesma, manifiesta respecto de la tutela jurídica que es un “derecho subjetivo, ya que es una capacidad de la persona quien tiene la facultad de ejercer o no dicha atribución ante un juez; se encuentra capacitado para ejercer esta potestad toda aquella persona que es susceptible de tener derechos y deberes de relevancia jurídica, concibiendo a esta persona como natural o jurídica, y que (...) garantiza que bajo ningún supuesto se produzca denegación de justicia”, (2016, p. 96). Esta teoría está vinculada íntimamente con el derecho subjetivo para un caso en concreto. Respecto al caso que nos ocupa, se busca, proteger y tutelar los derechos subjetivos del arrendador estos son sus derechos inherentes como tal. Diríamos, entonces, que, los derechos subjetivos del arrendador son aquellos que no se encuentran contemplados en el contrato de arrendamiento sino por el contrario por su naturaleza son inherentes al arrendador.

La teoría subjetiva es la potestad que se tiene para reclamar el cumplimiento de la ley. En ese sentido, Escobar citando a Savigny (2016) afirma que “el derecho subjetivo es un poder de la voluntad individual concedido por la legislación de un determinado lugar”. (p. 385). Asimismo, el deber jurídico general, va a obligar a toda tercera persona a no entorpecer en la complacencia de los intereses ajenos, en el caso que nos ocupa, el arrendatario, no podrá interferir en la satisfacción de la pretensión del arrendador, la cual es la restitución de su bien en tiempo oportuno a efectos que no se le sigan vulnerando derechos inherentes a este, además del derecho a la propiedad entre otros.

Arriola (2015) afirma que “este derecho se manifiesta de dos formas: el derecho a la acción y el derecho de contradicción” (p.113). Siendo el primero de ellos, el poder jurídico parte de los derechos subjetivos de los individuos; el cual pretende evitar la justicia por propia mano. Para el Tribunal Constitucional este derecho es aquel que le asiste a todo ciudadano sea hombre o mujer a efectos que sus pretensiones sean atendidas dentro de un debido proceso donde se garanticen las garantías mínimas. Por su parte, García (2016) afirma que “el derecho a la acción es aquél que garantiza la defensa de los intereses legítimos de una persona, defensa que deberá ajustarse a lo determinado por la legislación vigente buscando el efectivo restablecimiento de aquellos derechos que han sido vulnerados arbitrariamente y asegurar la vigencia de la paz social la cual se podría ver afectada ante la necesidad de hacerse justicia por propia mano”. (p.128). En cuanto al derecho de contradicción es también un derecho el cual se encuentra inmerso dentro de la tutela jurídica. Este derecho comprende

derechos como el de un debido proceso, a una sentencia de fondo, a la doble instancia y a la ejecución de la sentencia.

Podemos advertir, entonces, que, la subjetividad de la tutela jurídica va relacionada a la protección de los derechos inherentes del arrendador dentro de un proceso de desalojo cuando el arrendatario haya sido quien incumplió con el contrato. Dentro de estos derechos inherentes están el acceso a la justicia, el derecho a un debido proceso, entre otras garantías que protejan y tutelen los derechos del arrendador ante la resistencia de la restitución del bien por parte del arrendatario cuando el contrato concluyó o por falta de pago de la renta.

Otra teoría de suma relevancia, es el contrato, y; fue en Roma que se utilizó por primera vez la palabra “contractus”, para referirse a las actividades comerciales donde se establecían deberes y derechos de las partes quienes formaban parte del mismo. En el transcurso del tiempo las conductas de las personas han llevado a la necesidad de regularlas a efectos de vivir en armonía con normas de convivencia que puedan permitir la paz social. Es así que, se crean nuevas instituciones jurídicas como el contrato, el cual, según Álzate (2018), es un acuerdo materializado que servirá de prueba ante el incumplimiento de alguna de las obligaciones ahí consignadas (p.15). Además, en mérito a la autonomía de la voluntad se puede contratar sobre cualquier materia que no esté prohibida, y los acuerdos ya materializados son ley entre las partes. A nivel nacional nuestra legislación vigente concibe al contrato en el C.C de 1984 art. 1351, como el consenso de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. El C.C garantiza la autonomía de la voluntad estableciendo que las partes determinan libremente el contenido del contrato.

Nuestro ordenamiento jurídico establece distintos tipos de contratos: típicos y atípicos, dentro de la categoría de contratos típicos, están, aquellos que, se encuentran regulados de manera expresa en el Código Civil, tenemos al contrato de arrendamiento, el cual en esta investigación será materia de análisis en las siguientes líneas. El gran crecimiento económico e inmobiliario que se ha generado en nuestra sociedad en los últimos años ha permitido que los alquileres de casas, departamentos y espacios que son utilizados para comercio se den en forma masiva, ante esta necesidad se ha visto conveniente tomar medidas para regular la voluntad de las partes dentro de un contrato de arrendamiento, el cual se encuentra contemplado en nuestro Código Civil dentro del Libro VII de Obligaciones.

Por otro lado, el C.C, establece en su artículo 1371° que la resolución de contrato es aquella que se da por una causa sobreviniente a la suscripción del mismo, por lo tanto, el contrato es válido, pero si posteriormente se incumple, esta es una causa para resolver el mismo. Por lo tanto, según lo refiere Zavaleta, “la resolución, es una forma de extinción del contrato (...) además que habrá resolución de contrato cuando el arrendatario incumpla con cualquiera de sus compromisos establecidos en el contrato, como el pago de la renta”. (2014, p.140). Entonces, habrá resolución de contrato cuando el arrendatario incumpla con cualquiera de sus compromisos establecidos en el contrato, como por ejemplo el pago de la renta. A diferencia de la rescisión, sus causales no están establecidas por la ley, por el contrario, estas, están establecidas de manera convencional por las partes. Además, es imprescindible la comunicación escrita a la otra parte, en la que se informa la intención de ejecutar la cláusula resolutoria. Por otro lado, una sus sub categorías de la presente investigación es la conclusión del contrato de arrendamiento, por la cual, según lo manifiesta Gonzáles, “el arrendatario se obliga a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en el que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. (2014, p. 43-51).

Respecto al planteamiento del problema de investigación, según Hernández, Fernández y Baptista (2014) “es de suma importancia para el investigador, además es relevante también que este se relacione con su tema materia de estudio, ello llevará a obtener una mejor idea del estudio. (p.524). En ese contexto, el problema general de la presente investigación, es el que se detalla a continuación: ¿De qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? Asimismo, para profundizar nuestro problema de investigación planteamos como primer problema específico: ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo por conclusión de contrato? Por otro lado, nuestro segundo problema específico es: ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo por resolución de contrato por falta de pago?

En cuanto a la justificación teórica, se justifica, en el análisis que se realizará a la Ley 30201 la cual contiene a la cláusula de allanamiento, buscando descubrir si su aplicación garantiza o no la tutela del arrendador. Asimismo, se analizará la tutela jurídica como principio constitucional del arrendador dentro de un proceso de desalojo con aplicación de la cláusula

de allanamiento. Respecto de, la justificación metodológica, los instrumentos que se utilizarán para recolectar la información son la Guía de Entrevista y el Análisis Documental. Con la primera de ellas, se pretende recoger datos reales de expertos, los cuales puedan contribuir al cumplimiento de los objetivos de la presente investigación. Asimismo, el presente trabajo, pretende ayudar metodológicamente a futuras investigaciones relacionadas al tema propuesto líneas arriba. En la práctica, la presente investigación se justifica, debido a que se puede advertir, que, la misma servirá no sólo para evidenciar la necesidad de regular de mejor manera el proceso de desalojo en nuestro país, debido a que con la normativa vigente en la realidad no se tutelan los derechos del arrendador en cuanto a la restitución oportuna de su bien, sino también para que la mejor regulación pueda aplicarse en la realidad.

En esta investigación, se proponen objetivos, los cuales, según refiere Rodríguez, “son aquellas descripciones de la conducta del fenómeno a investigar”. (2015, p. 20). En concreto, el objetivo es aquello que se pretende conseguir con la realización de la investigación. Al respecto, el Objetivo General de la Investigación es: Explicar de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo. Asimismo, para orientar nuestra investigación planteamos como primer Objetivo Específico el: Describir cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo. El segundo objetivo específico es: Describir cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

En cuanto a los supuestos específicos: El Supuesto Jurídico General de la presente Investigación es: La aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza de manera deficiente la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato. El Primer Supuesto Jurídico Específico es: La aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza de manera deficiente la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo. El Segundo Supuesto Jurídico Específico es: La aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza de manera deficiente la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

II. MÉTODO

En el presente capítulo se abordó todo lo relacionado a la metodología de la investigación propuesta. El estudio de la misma, es básico – descriptivo, siendo la teoría fundamentada, el diseño de investigación. Asimismo, se describe el escenario elegido para el desarrollo del trabajo de campo de la investigación, los participantes, quienes aportaron y contribuyeron con su vasta experiencia al logro de los objetivos propuestos; dichos participantes, son jueces y abogados, especialistas en procesos de desalojo. Por otro lado, se utilizaron técnicas e instrumentos de recolección de datos, a efectos de conseguir datos de confianza, que permitieron llegar a un resultado válido y sobre todo real, respecto del problema tratado.

Además, se utilizaron métodos de análisis de información, como el descriptivo, inductivo y hermenéutico, los cuales permitieron la consecución de las metas propuestas en la investigación; se describe también, el plan de desarrollo de la metodología a emplearse. Finalmente, se plantearon los aspectos y principios éticos y morales básicos de todo investigador, los cuales fueron empleados en el desarrollo de la presente investigación.

Siguiendo esa línea, la investigación tiene un enfoque cualitativo, por lo cual, no se utilizaron análisis estadísticos, este enfoque se caracteriza por el estudio a partir de las teorías planteadas y de la observación del caso, es decir, el estudio de la tutela del arrendador dentro de un proceso de desalojo con la aplicación de la cláusula de allanamiento y su contrastación, a partir de las entrevistas a especialistas en el tema, como los son los estudiosos del derecho y jueces especializados.

2.1 Tipo y diseño de investigación

Por un lado, en el presente estudio de investigación se ha elegido el tipo básico-descriptivo con enfoque cualitativo, esto es, se recopilamos datos e información necesaria para ir construyendo una base de conocimiento, el cual se agregó a la información ya existente, a efectos de brindar una recomendación respecto de la investigación realizada. Por otro lado, en relación al diseño de investigación consideramos el de la teoría fundamentada, que permite explicar el fenómeno estudiado en su contexto natural. Ello, se logró a través del análisis de los distintos comportamientos de nuestros jueces y operadores del derecho, al

resolver los procesos de desalojo en el país; lo que fue corroborado con nuestras entrevistas, pues los especialistas ayudaron a describir, si se protege o no, la tutela jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo con la aplicación de la cláusula de allanamiento, conociendo más a fondo la problemática planteada en la presente investigación.

2.2 Escenario de estudio

Los lugares donde se realizó la investigación fueron en los Juzgados de Lima – Norte, específicamente, en los especializados en materia civil y en los despachos de cada uno de los operadores del derecho especialistas en la misma materia, quienes, con su experiencia, aportaron a la presente investigación absolviendo las preguntas presentadas, en las entrevistas que se les realizaron.

Entre las razones, del porqué se eligió este campo de estudio es importante mencionar que Lima – Norte, es un lugar bastante concurrido con una población muy amplia por lo que ante los conflictos generados entre los particulares, se presentan demasiadas demandas en el Poder Judicial de Lima Norte, además hay que tener en cuenta que los arrendamientos que son la clave de la presente investigación, se dan a grandes cantidades pues hay necesidad habitacional de personas que vienen de distintas partes del país para emprender con negocios o estudios por lo que deciden alquilar espacios que sirvan de viviendas, y ahí, empiezan los conflictos sociales, lo que lleva a la carga procesal, en los juzgados antes mencionados.

2.3 Participantes

Respecto de los participantes quienes aportaron con su experiencia y vasto conocimiento a la consecución de los objetivos de la presente investigación, tenemos a los jueces especializados en derecho civil, quienes atienden en sus despachos los procesos de desalojo por incumplimiento de contrato de alquiler que contienen la cláusula de allanamiento.

El juez o magistrado es aquel sujeto que dirime y resuelve conflictos entre particulares, esta resolución de conflictos, se debe dar de manera transparente, con una actuación proba por parte del magistrado encargado y en base a los medios probatorios presentados en las audiencias del proceso por las partes. Es decir, la actuación del juez es de suma relevancia

pues va a determinar la situación jurídica de las partes del proceso. (Fueron 3 jueces los entrevistados).

Además de los jueces especializados en derecho civil otros participantes serán los operadores del derecho como los abogados, especialistas en materia civil y quienes litiguen y tengan experiencia con procesos de desalojo. (Fueron entrevistados 7 abogados especialistas en la materia).

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En cuanto, a las técnicas e instrumentos de recolección de datos, tenemos como técnicas, a la entrevista y al análisis documental. Siendo los instrumentos, la Guía de Entrevista y la Guía de Análisis Documental. La entrevista, es la una conversación, es el arte de realizar preguntas y escuchar respuestas. (Denzin, 2015, p. 64). Es una técnica que recoge datos y está relacionada de manera concreta con las características del entrevistador. Se puede decir, entonces, que es cualquier encuentro entre dos personas, el investigador y el investigado, este último responde a las preguntas propuestas por el entrevistador / investigador, a modo tal, pueda contribuir con la investigación y a la consecución de objetivos.

Las preguntas de la entrevista son abiertas, pues en una investigación cualitativa, no se consideran preguntas cerradas. Un investigador que hace un abordaje desde la perspectiva cualitativa utiliza la entrevista en sus distintas formas de presentarse, pero sus preferencias irán orientadas hacia la entrevista en la que el entrevistado habla de forma abierta.

En el presente trabajo de investigación, los instrumentos utilizados son la Guía de Entrevista, la cual consta de 9 preguntas que se realizaron a los participantes ya antes mencionados, otro instrumento es la Guía de Análisis Documental, la cual es un documento que contiene datos que fueron analizados, interpretados y sintetizados, que aportaron a los objetivos de la investigación.

Respecto de la Guía de Análisis de fuente documental donde se analizó el IV Pleno Casatorio Civil el cual establece supuestos de ocupante precario, y el Pleno Jurisdiccional Nacional en el año 2017, dónde se debatió la competencia del juez de paz letrado y el juez civil cuando hay un requerimiento del bien por parte del arrendador. Dentro de las dos posturas, la primera de ellas, está de acuerdo en afirmar que cuando hay requerimiento del bien no es competente

el juez de paz letrado sino el juez civil, porque el arrendatario se convirtió en precario; la segunda postura, manifestó que el IV Pleno no impide que se demande ante un juez de paz letrado, cuando el petitorio haya sido vencimiento del contrato, sino que lo faculta a demandar por esta causal o por ocupante precario.

Al respecto, la primera de las posturas es la que obtuvo mayor voto, sin embargo, el Pleno Jurisdiccional no es vinculante, por lo que conlleva a que cada juez utilice su criterio al momento de calificar una demanda, y en la práctica ha habido casos donde el juez de paz letrado al calificar una demanda por vencimiento de contrato se inhibe porque no se considera competente porque encontró un requerimiento del bien, remitiendo la demanda al juez civil dilatando mucho más el tiempo del proceso, vulnerando los derechos del arrendador. Este tratamiento podría darse también en los contratos donde se incluya la cláusula de allanamiento.

Por otro lado, cabe mencionar que profesionales especialistas en la investigación metodológica, validaron los instrumentos que fundamentan la recolección de datos, acorde se aprecia en los siguientes cuadros:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE GUÍA DE ENTREVISTA		
Datos Generales	Cargo	Porcentaje
Mg. Vargas Huamán, Esaú	Docente de Derecho de la UCV	Aceptable 94%
Dr. Valderrama Mendoza, Santiago	Docente de Metodología de la UCV	Aceptable 90%
Mg. García Gutiérrez, Endira Rosario	Docente de Derecho de la UCV	Aceptable 90%
PROMEDIO		Aceptable 91.3 %

(Cuadro N° 1 – Fuente propia)

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL		
Datos Generales	Cargo	Porcentaje
Mg. Vargas Huamán, Esaú	Docente de Derecho de la UCV	Aceptable 93%
Dr. Valderrama Mendoza, Santiago	Docente de Metodología de la UCV	Aceptable 90%
Dr. Aceto Luca	Docente de Derecho de la UCV	Aceptable 95%
PROMEDIO		Aceptable 92.6 %

(Cuadro N° 2 – Fuente propia)

2.5 Procedimiento

Respecto del procedimiento realizado en la investigación propuesta, cabe mencionar la metodología empleada, reafirmando que la investigación es de tipo descriptiva – básica, con diseño teoría fundamentada, donde el escenario de investigación, fueron los juzgados de Lima Norte y los despachos de los operadores del derecho, especialistas en derecho civil, teniendo como participantes a los jueces y abogados en derecho civil. Además, en cuanto a las técnicas e instrumentos de recolección de datos, tenemos a la entrevista y análisis documental, siendo los instrumentos, las guías de entrevista y análisis documental. El procedimiento metodológico que se realizó fue la realización de entrevistas y análisis a las fuentes documentales antes mencionadas con orientación a la consecución de cada uno de los objetivos.

En cuanto al plan del desarrollo de la presente actividad, este está compuesto por una serie de actividades, como la identificación de la realidad problemática, trabajos previos, teorías relacionadas, formulación del problema, justificación, supuestos, objetivos, método de la investigación (tipo y diseño de la investigación, descripción del escenario, los participantes, técnicas e instrumentos de recolección de datos), resultados, discusión, conclusión y recomendaciones, las cuales fueron realizadas entre los meses de abril a diciembre del presente año.

2.6 Métodos de análisis de información

El análisis de información, no es otra cosa, más que un conglomerado de comprobaciones que realizamos sobre datos, con el fin de extraer información relevante, que nos ayuden a cumplir con el objetivo de nuestra investigación. Analizar datos supuso examinar sistemáticamente un conjunto de elementos informativos para delimitar partes y descubrir las relaciones entre las mismas y las relaciones con el todo. Persigue alcanzar un mayor conocimiento de la realidad estudiada y, en la medida de lo posible, avanzar mediante su descripción y comprensión hacia la elaboración de modelos conceptuales explicativos. (Saiz, 2015, p.103). En cuanto, a los métodos de análisis de la información utilizados en la presente investigación, son los que se detallan a continuación:

Método Descriptivo. - Este método, lo que busca es encontrar las razones del porque el estudio de las categorías de la presente investigación. Por lo que va a permitir, describir y explicar cómo se aplica la cláusula de allanamiento en los procesos de desalojo en Lima Norte. Método Inductivo. - Este método se basa en la observación del fenómeno de estudio, en el caso en concreto, de mis categorías propuestas, con la finalidad de llegar a conclusiones que puedan servir a otras investigaciones futuras. Método Hermenéutico. - Este método, se basa en el análisis y la interpretación de normas. En el presente trabajo de investigación, se propone analizar la Ley 30201, la cual contiene la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamientos; por lo que, en todo el trabajo propuesto se analiza la misma a efectos de determinar si la aplicación de esta norma es efectiva en los procesos de desalojo en Lima Norte.

2.7 Aspectos éticos

Rorty (2015), establece que la ética, no es otra cosa que el conjunto de costumbres y normas que van a dirigir el comportamiento o conducta del ser humano en la sociedad. (p. 37). La ética o la filosofía moral, como difícilmente es conocida, es aquella rama de la filosofía que estudia la conducta humana, es decir lo que es correcto o incorrecto, lo bueno y lo malo, la moral, el buen vivir, la virtud, la felicidad y el deber. Entonces, podemos decir que, la ética, estudia el bien y la relación de estos con la moral y el comportamiento humano.

Dicho en otras palabras, la ética es un principio relacionado con la moral, la cual va a brindar pautas para saber si actuamos dentro de lo correcto o incorrecto en la sociedad, es una guía interna de las personas que dirige sus intenciones, fundamentada en la conciencia. Teniendo conocimiento de lo que se entiende como ética, en la presente investigación se utilizaron lineamientos estrictos de valores y principios éticos, tanto internos como externos, y, se buscó respetar la propiedad intelectual y la identidad de los sujetos objetos del estudio, cumpliendo con la normativa jurídica vigente, creencias religiosas, responsabilidad social, convicciones políticas y el respeto por la libre voluntad de apoyo a la investigación.

III. RESULTADOS

Los resultados arrojados de los instrumentos de la investigación se describen a continuación.

Resultados obtenidos de la guía de entrevista

Respecto del **Objetivo General**: Explicar de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo. Tenemos las siguientes preguntas: 1) ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera? 2) ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué? 3) De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercute de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), manifestaron, con relación a la **primera pregunta**; que la cláusula **SI** garantiza la tutela jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo. No de la manera más eficiente, en cuanto a los plazos del proceso, pero si, a comparación de los otros procesos ordinarios de desalojo, como un desalojo por vencimiento de contrato, por falta de pago o por ocupante precario. Por otro lado, Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que **NO** se garantiza la tutela jurídica del arrendador, debido a las controversias suscitadas con la aplicación del IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, en cuanto a la competencia de los jueces civiles y de paz letrado para conocer algunos procesos de desalojo.

Respecto de la **segunda pregunta**, Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), consideran que los procesos de desalojo donde se aplica la cláusula de allanamiento **SÍ** se realizan de manera más eficiente, ya que dichos procesos son más cortos, no obstante, la parte demandada tiene derecho a apelar, lo que generaría que el proceso se dilate; pero, son más eficientes a comparación de los otros procesos ordinarios de desalojo. Por su parte Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que dichos procesos **NO** son eficientes debido a que las decisiones de los jueces no son uniformes, generando demora en el proceso y en la restitución del bien al arrendador.

Continuando con **la tercera pregunta**, todos los entrevistados, respondieron que consideran que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo **SÍ** repercute de manera negativa en dichos procesos, ello se advierte en la práctica. **En consecuencia, respecto del objetivo general** la mayoría de los entrevistados manifestaron que la manera en la que se garantiza la tutela jurídica del arrendador con la aplicación de la cláusula de allanamiento es DEFICIENTE, por los conflictos de competencia generados entre los jueces civiles y de paz letrado, además porque no hay una pronta restitución del bien al arrendador.

Respecto del **Objetivo Específico 1**: Describir cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo. Tenemos las siguientes preguntas: 4) De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique. 5) ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué? 6) ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Con relación a la **cuarta pregunta**, Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), Consideran que **SÍ** hay una tutela efectiva, porque se entiende que, con la conclusión del contrato de arrendamiento, el arrendador acude al órgano jurisdiccional para que este le brinde protección, desde ya con su acceso a la justicia se le estaría respetando su derecho a la tutela jurídica. Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que, **NO** se garantiza la Tutela Jurídica Objetiva del arrendador, porque al concluir el contrato, lo primero que va a buscar el arrendador es requerirle el bien al arrendatario, convirtiéndolo de esta manera en precario, lo que puede llevar a que el proceso se demore más.

En la **pregunta cinco**, respecto de que, si los procesos de desalojo que incluyen la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, son más eficientes, Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), manifestaron que **SÍ**, son más eficientes en comparación con otros procesos porque no se dan las audiencias y el demandado solo puede contestar que no debe nada o que el contrato mantiene su vigencia, lo que genera que el desalojo se dé mucho más rápido. Por su parte, Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que

dichos procesos aún con la cláusula de allanamiento inmersa **NO** son eficientes, pues el demandado puede presentar apelación generando que este se dilate.

En la **pregunta seis**, Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), manifestaron que, con la aplicación de la cláusula en mención, **SI** se restituye prontamente el bien al arrendador en comparación con los otros tipos de desalojo. La razón principal es que no hay audiencia única y sólo se permiten dos supuestos de defensa. Sin embargo, Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que **NO** se restituye prontamente el bien al arrendador, porque no sólo depende de los jueces al resolver, sino también de la actuación de la parte demandada. **En consecuencia, respecto del objetivo específico 1**, la mayoría de los entrevistados manifestaron que la manera de garantizar la tutela jurídica objetiva del arrendador con la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato es DEFICIENTE, porque hay demora en la entrega del bien, no produciéndose una justicia oportuna.

Respecto del **Objetivo Específico 2**: Describir cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo. Tenemos las siguientes preguntas: 7) Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo? 8) ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué? 9) ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), respecto de la **pregunta siete**, manifestaron que con la aplicación de la cláusula dentro de un proceso de desalojo por resolución de contrato por falta de pago **SÍ** se garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador; pues, en principio el arrendador materializa su derecho de acción con la presentación de demanda, además a diferencia del desalojo ordinario, es un poco más breve. Sin embargo, Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que **NO** se garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador, porque, el IV pleno Casatorio Civil ha establecido que cuando el arrendador resuelve el contrato, el arrendatario se convertiría en precario, por lo que aún con

dicha cláusula, cabe la posibilidad de que los jueces cuestionen la competencia y por lo tanto haya demora.

Respecto de la **pregunta ocho**, Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), manifestaron que los procesos de desalojo por resolución de contrato por falta de pago, donde se incluya la cláusula **SÍ** se realizan de manera eficiente, porque, el proceso se agiliza, no hay audiencias, e imposibilita al arrendatario de la presentación de medios probatorios. Por su parte, Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que **No** son eficientes porque si se le requiere el bien al arrendatario, se convertiría en precario, lo que conllevaría que el proceso llegue a casación.

Respecto de la **pregunta nueve**, Sánchez, Inga, Álvarez y Núñez (2019), que con la aplicación de la “cláusula por resolución de contrato” **SÍ** se restituye prontamente el bien al arrendador, porque ese es el objetivo de dicha cláusula. Finalmente, Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui (2019), manifestaron que **NO** se restituye prontamente el bien al arrendador, porque en dicho proceso se permite que el arrendatario participe activamente, ejercitando su derecho de defensa mediante los respectivos medios impugnatorios y otros actos que la ley faculta. **En consecuencia, respecto del objetivo específico 2**, la mayoría de los entrevistados manifestaron que la manera en cómo se garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador con la aplicación de la cláusula de allanamiento es DEFICIENTE, porque el tiempo que demora sólo para admitir la demanda es demasiado, vulnerando de esta manera la tutela jurídica del arrendador.

Resultados obtenidos de la Guía de Análisis de Fuente Documental

La fuente documental analizada responde a mi objetivo general y a mi segundo objetivo específico: Precedente vinculante generado a través del **IV Cuarto Pleno Casatorio Civil**, donde la Corte Suprema de Justicia establece 6 supuestos de ocupante precario en la **Casación N° 2195-2011-Ucayali**; de los cuales 2 de ellos son los más relevantes para la presente investigación. El 1) supuesto se da cuando el arrendador resuelve el contrato de arrendamiento de pleno derecho o cursando una carta notarial, ya que, se considera que no existe contrato; el 2) supuesto es el requerimiento del bien al arrendatario porque se considera que el contrato ha fenecido.

Lo referido ha generado que los Jueces de Paz Letrados al calificar una demanda de desalojo y al verificar la remisión de una comunicación por parte del arrendador, **indistintamente si haya invocado la cláusula de allanamiento**, se declaren incompetentes y remitan la demanda a los Jueces Civiles los cuales rechazan la decisión de incompetencia basados en el hecho que el Juez no puede modificar el petitorio y los hechos de la demanda. Con aquella indecisión de los órganos judiciales puede transcurrir un mínimo de 8 meses solo para definir quién es el Juez competente para conocer el reclamo de restitución de un bien.

En consecuencia, la manera en la que se garantiza la Tutela Jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo donde se aplique la cláusula de allanamiento es **DEFICIENTE**, debido a que con lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil antes mencionado, el arrendatario se convertiría en precario con sólo requerir el bien, proceso, que en la práctica puede demorar varios años, no habiendo una justicia oportuna para el arrendador.

Otra fuente documental que se analizó y la cual responde a mi primer objetivo específico, es el **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017**, en el cual se llevó a cabo el debate sobre la siguiente pregunta problemática: ¿Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria? El debate giro en torno a dos ponencias: 1) Que, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien de parte del arrendador porque el arrendatario se convierte en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, 2) Que el arrendatario no queda impedido de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino que únicamente lo faculta a demandar alternativamente. Por lo que, el Juez de Paz Letrado ante quien se interpone desalojo por vencimiento de contrato aun existiendo tal requerimiento, debe calificar la demanda y conocer el proceso.

Al respecto, la primera ponencia obtuvo mayores votos (55), frente a la segunda (43). Sin embargo, el impacto de aquella **postura jurisdiccional no vinculante**, es nociva frente a la **necesidad de manejar reglas claras en materia del proceso de desalojo**, según lo reflejan los criterios adoptados a nivel de los Jueces de Paz Letrados. Pues en la práctica, los Jueces de Paz Letrados, amparados en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017,

al calificar una demanda de desalojo y al verificar la remisión de una comunicación por parte del arrendador, **indistintamente si haya invocado la cláusula de allanamiento**, vienen declarándose incompetentes, al sostener que están impedidos de conocer ese tipo de procesos, toda vez que se convirtió en un proceso de desalojo por ocupante precario.

En consecuencia, la manera como la aplicación de la **cláusula de allanamiento por conclusión de contrato** garantiza la **tutela jurídica objetiva** del arrendador dentro de un proceso de desalojo es **DEFICIENTE**, pues como ya se ha podido advertir, gracias a las posturas planteadas en el referido Pleno (a pesar de no ser vinculante) se puede generar un conflicto de competencia, lo que afectaría directamente al arrendador en cuanto a la pronta restitución de su bien y tutela de sus derechos. Ello debido a que cuando el contrato de arrendamiento concluye, el arrendador puede optar por requerir el bien a su arrendatario, convirtiéndolo en precario generándose de esta manera la duda en el arrendador sobre porque causal demandar (vencimiento de contrato u ocupante precario) o ante qué juez le correspondería demandar (juez de paz letrado o ante un juez civil).

IV. DISCUSIÓN

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos respecto al objetivo general se puede determinar que la mayoría de los entrevistados especialistas en derecho civil como: Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui señalaron que la manera como la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo es DEFICIENTE, por el conflicto de competencia entre jueces de paz letrado y civiles para conocer un determinado caso de desalojo, generando de ésta manera que no haya una pronta restitución del bien al arrendador, vulnerando su derecho a una justicia oportuna, no obstante un grupo menor de entrevistados consideran que con la aplicación de dicha cláusula sí se garantiza la tutela del arrendador, aunque no de la manera más eficiente, pero sí, en comparación de otros procesos ordinarios de desalojo.

Asimismo, el IV Pleno Casatorio Civil establece 6 supuestos de ocupante precario de los cuales 2 de ellos son los relevantes para la presente investigación, ambos supuestos afectan directamente a los procesos de desalojo independientemente si contienen o no una cláusula de allanamiento, pues estos generan el ya mencionado conflicto de competencia entre los jueces porque la demanda no puede ser conocida por el juez competente en el tiempo oportuno, denegando al arrendador su derecho de acceder a una justicia oportuna, debido a que en la práctica puede llegar a pasar un considerable tiempo hasta que se decida qué juez debe conocer el proceso de desalojo con la inclusión de la cláusula de allanamiento.

Al respecto en la doctrina, Abanto (2015, p. 289) manifiesta respecto de las críticas a la cláusula de allanamiento que a pesar de su aplicación no se logra garantizar la pronta restitución del bien al arrendador, por lo tanto tampoco una tutela adecuada de sus derechos, debido a que se pueden generar distintos problemas, como por ejemplo, el conflicto de competencia entre un juez de paz letrado y un juez civil para conocer dichos procesos, pues si el arrendador requirió el bien al arrendatario este deviene en precario, lo que generaría la incógnita de ante qué juez demandar, siendo que si se debe demandar ante el juez civil, el proceso puede llegar hasta casación a pesar que contenga dicha cláusula, dilatándose más el proceso, otra de las críticas es que esta norma aumenta el precio de las previas negociaciones que posteriormente se verán materializadas en los contratos de arrendamiento.

En esa línea de ideas, Soto, (2019), en su investigación *titulada Criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro*, manifiesta que la falta de uniformidad de criterios en materia de competencia afecta de manera negativa en los procesos de desalojo a pesar de llevar inmersa la cláusula de allanamiento, donde supuestamente el proceso debería ser más rápido, dichos conflictos permiten que se vulnere el derecho de acción del arrendador, además de su derecho a una justicia oportuna, pues el tiempo en el cual se dirime y resuelve que juez tiene la competencia es realmente relevante en la práctica.

Entonces tenemos que, para la mayoría de los entrevistados la manera en cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo es DEFICIENTE, por cuanto no hay una pronta restitución de su bien, como se puede advertir de los inconvenientes y dudas que ha generado el IV Pleno Casatorio Civil respecto de los supuestos de ocupante precario, en cuanto a la competencia de los jueces de paz letrado y civiles para conocer determinado proceso de desalojo, generando consecuencias negativas para el arrendador; conforme señala en su doctrina Abanto, la aplicación de la referida cláusula no logra garantizar la pronta restitución del bien al arrendador, pues, si requirió el bien al arrendatario, este último se convierte en precario, lo que generaría que se deba demandar ante el juez civil, dilatando de manera considerable el proceso, por otro lado; el tema propuesto ha sido estudiado por Soto que concluye precisando que aun con la aplicación de la referida cláusula en los procesos de desalojo no se garantiza de manera eficiente la tutela jurídica del arrendador, por los conflictos de competencia generados a través del IV Pleno Casatorio Civil, vulnerando el derecho de acción al arrendador, además de su derecho a una justicia oportuna.

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos **respecto al objetivo específico 1** se puede determinar que la mayoría de los entrevistados especialistas en derecho Civil como Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui señalan que la manera como la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo es DEFICIENTE porque al concluir el contrato lo primero que va a buscar el arrendador es requerirle el bien al arrendatario, convirtiéndolo de esta manera en precario, lo que puede llevar a que el proceso se demore más, no habiendo una justicia oportuna para el arrendador,

Asimismo, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, donde se llevó a cabo el debate sobre la problemática, de si tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria, trajo consigo dos posturas y a pesar que la primera de ellas tuvo más votación, en la práctica los jueces pueden resolver conforme al criterio o postura que crean conveniente, puesto que lo establecido en el Pleno Jurisdiccional no es vinculante; lo que es verdaderamente penoso, pues al no haber uniformidad en el criterio de los jueces para conocer determinados procesos, conlleva que el proceso se dilate, perjudicando al arrendador.

Al respecto, en la doctrina de Ticona, (2015, p. 148), manifiesta respecto de la tutela jurídica que es un derecho fundamental innato e inherente a toda persona, por el hecho de ser sujeto de derecho, sin la necesidad de realizar mayores requisitos para acudir al órgano jurisdiccional hacer valer sus derechos, por otro lado, Gonzáles, (2014, p. 43-51), manifiesta que por la conclusión de contrato el arrendatario se obliga a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en el que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario; asimismo, en esa línea de ideas, Caicedo, (2015), en su investigación titulada La rebelión del inquilino y sus consecuencias en el desahucio por conclusión del plazo de alquiler en la legislación ecuatoriana, manifiesta que en un proceso de desalojo por esta causal (conclusión de contrato), no hay una pronta restitución del bien al arrendador, por lo que se debería de enmendar la actual legislación referente al tema en cuestión para lograr que haya una pronta restitución del bien al arrendador y se protejan sus derechos.

Entonces tenemos que, para la mayoría de los entrevistados la manera en cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador dentro de un proceso de desalojo es DEFICIENTE, por la demora en la restitución del bien al arrendador, pues al concluir el contrato, este sin saberlo, puede convertir al arrendatario en precario, sólo con el requerimiento de su bien, haciendo que en la práctica el proceso empiece en el juez civil y pudiendo llegar el mismo a casación, obteniendo un proceso mucho más largo,.

Lo antes manifestado se debe a las posturas opuestas establecidas en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, pues el problema de competencia de los jueces se ha

reflejado en la práctica, siendo el más perjudicado el arrendador al no obtener una tutela de sus derechos oportuna, conforme señala en su doctrina Ticona pues la tutela jurídica es un derecho que asiste a todo sujeto de derecho, por lo que, debería velarse por un proceso ágil que permita al arrendador recuperar prontamente su bien, porque según lo manifiesta Castillo, por la conclusión del contrato, el arrendatario se obliga a devolver inmediatamente el bien al arrendador, el no hacerlo vulnera los derechos de este último, obligándolo acudir al órgano jurisdiccional el cual como ya lo hemos mencionado no protege ni ofrece las garantías necesarias al arrendador para tutelar sus derechos; además el tema propuesto ha sido estudiado por Caicedo que concluye precisa que, en este tipo de procesos no hay una pronta restitución del bien al arrendador vulnerando sus derechos objetivos.

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos respecto al **objetivo específico 2** se puede determinar que la mayoría de los entrevistados especialistas en derecho Civil como Díaz, Narváez, Pastor, Durand, Espejo y Reátegui señalan que la manera como la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo es DEFICIENTE porque el tiempo de demora sólo para admitir la demanda es demasiado; vulnerando de esta manera la tutela jurídica del arrendador.

Asimismo, El IV Pleno Casatorio Civil ha generado distintas preguntas e inconvenientes como que el arrendador al resolver, ya sea de pleno derecho o mediante una notificación al arrendatario el contrato de arrendamiento, si es que se da la causal de falta de pago de la renta por dos meses y quince días según lo establece el Código Civil; lo convierta en precario, debido a que, dentro de la comunicación de resolución de contrato, el arrendador puede optar por requerir el bien al arrendatario. Ante el supuesto anterior, el ocupante se convirtió en precario, con la resolución del contrato de arrendamiento, pudiendo generarse también el conflicto de competencia, no sabiendo donde demandar independientemente esté incluida la cláusula de allanamiento, pudiéndose advertir, que con lo establecido en el referido Pleno se afectaría de manera inmediata el derecho de acceso a la justicia del arrendador (Derecho de acción – derecho subjetivo).

Al respecto, en la doctrina de Ledesma, (2016, p. 96), manifiesta respecto de la tutela jurídica que es un “derecho subjetivo”, ya que es una capacidad de la persona quien tiene la facultad de ejercer o no dicha atribución ante un juez; se encuentra capacitado para ejercer esta

potestad toda aquella “persona” que es susceptible de tener derechos y deberes de relevancia jurídica, concibiendo a esta persona como natural o jurídica, y que (...) garantiza que bajo ningún supuesto se produzca denegación de justicia; por otro lado, Zavaleta, (2014, p.140), manifiesta que la resolución es una forma de extinción de contrato (...) además que habrá resolución de contrato cuando el arrendatario incumpla con cualquiera de sus compromisos establecidos en el contrato, como el pago de la renta ; asimismo, en esa línea de ideas, Curi, (2017), en su investigación titulada La ineficacia de la ley N° 30201, en los procesos sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal - Huánuco periodo enero - julio de 2017, manifestó que en los procesos sobre desalojo que contengan una disposición de allanamiento a futuro no hay una pronta restitución del bien al arrendador independientemente cual sea la causal, en el caso que nos ocupa resolución de contrato por falta de pago.

Entonces tenemos que, para la mayoría de los entrevistados la manera en cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador dentro de un proceso de desalojo es DEFICIENTE, porque independientemente la causal, los procesos son extremadamente largos, debido a distintos factores, así como, se puede advertir de las posturas opuestas que ha generado el IV Pleno Casatorio Civil, pues el problema de competencia de los jueces se ha reflejado en la práctica, siendo el más perjudicado el arrendador al no obtener una tutela de sus derechos oportuna, conforme señala en su doctrina Ticona, la tutela jurídica es subjetiva, pues es inherente a la persona y cualquiera puede acudir al órgano jurisdiccional hacer valer su derecho, por otro lado, Castillo manifiesta que la resolución es una forma de extinción de contrato (...) además que habrá resolución de contrato cuando el arrendatario incumpla con cualquiera de sus compromisos establecidos en el contrato, como el pago de la renta ; el tema propuesto ha sido estudiado por Curi quien manifestó que en los procesos sobre desalojo que contengan una disposición de allanamiento a futuro no hay una pronta restitución del bien al arrendador independientemente cual sea la causal, en el caso que nos ocupa resolución de contrato.

V. CONCLUSIONES

En la presente investigación se llegó a las conclusiones que se detallan a continuación:

PRIMERO. - La aplicación de la cláusula de allanamiento **garantiza de manera deficiente** la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato, debido a los inconvenientes y dudas que ha generado el IV Pleno Casatorio Civil respecto de los supuestos de ocupante precario, en cuanto a la competencia de los jueces de paz letrado y civiles para conocer determinado proceso de desalojo, dilatando el mismo, y generando consecuencias negativas para el arrendador. Pues a pesar de la aplicación de la referida cláusula, esta no logra garantizar una pronta restitución del bien al arrendador.

SEGUNDO.- La aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato **garantiza de manera deficiente** la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo, debido a que no hay una pronta restitución del bien al arrendador al concluir el contrato de alquiler, pues el arrendador sin saberlo puede convertir al arrendatario en precario, sólo con el requerimiento de su bien haciendo que en la práctica el proceso empiece en el juez civil y pudiendo llegar el mismo a casación, obteniendo un proceso mucho más largo así como se puede advertir de las posturas opuestas en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, pues el problema de competencia de los jueces se ha reflejado en la práctica, siendo el más perjudicado el arrendador al no obtener una tutela de sus derechos oportuna.

TERCERO.- La aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago **garantiza de manera deficiente** la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo, porque el arrendador no puede desalojar al arrendatario que no paga la renta de manera inmediata o dentro del plazo que establece la ley que regula la cláusula de allanamiento, y hacer uso de su derecho de propiedad, debido a los conflictos generados a raíz del IV Pleno Casatorio Civil, el cual establece como supuesto de ocupante precario a la “resolución de contrato”, generando que el proceso pueda ser conocido por un juez civil y llegue hasta casación, a pesar que se aplique la cláusula de allanamiento, dilatándose de manera considerable dicho proceso, por consecuencia vulnerando los derechos del arrendador durante el tiempo que dure el proceso, que en la práctica pueden ser varios años.

VI. RECOMENDACIONES

En la presente investigación se sugieren las siguientes recomendaciones:

PRIMERO. – Se recomienda al legislador modificar el artículo 5 de la Ley N° 30201 que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos e incorpora la cláusula de allanamiento; y con ello, el quinto párrafo del artículo 594° del Código Procesal Civil, en el extremo que se precise que la competencia del juez en aquellos procesos de desalojo donde se aplique la referida cláusula, sea por cuantía, debido a que, sólo se establece que el juez competente es el del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato, generando con ello los conflictos de competencia descritos en la presente investigación. Dicha modificación, busca garantizar la tutela jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo donde se haya aplicado la referida cláusula, ya que se agilizará el mismo, no dificultando el acceso a la justicia del arrendador y cumpliéndose con la pronta restitución de su bien.

SEGUNDO. – Se recomienda a los jueces supremos de las salas civiles de la Corte Suprema que se realice una modificación al literal ii) inciso c.3 del considerando 62 del punto V del IV Pleno Casatorio Civil, en el extremo de precisar que el supuesto de ocupante precario (requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble), contenido en el referido literal, no se aplique en aquellos procesos de desalojo que contengan la cláusula de allanamiento, evitando de esta manera que se genere confusión o conflicto de competencia entre los jueces de paz letrado y civiles al momento de conocer dichos procesos. Dicha modificación, busca garantizar la tutela jurídica objetiva del arrendador dentro de un proceso de desalojo donde se aplique la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato.

TERCERO. - Se recomienda a los jueces supremos de las salas civiles de la Corte Suprema que se realice una modificación al literal i) inciso c.3 del considerando 62 del punto V del IV Pleno Casatorio Civil, en el extremo de precisar que el supuesto de ocupante precario (resolución de contrato), contenido en el referido literal, no se aplique en aquellos procesos de desalojo que contengan una cláusula de allanamiento, evitando el conflicto de competencia ya descrito. Dicha modificación, busca garantizar la tutela jurídica subjetiva del arrendador dentro de un proceso de desalojo donde se aplique la cláusula de allanamiento por resolución de contrato.

grado de bachiller). Recuperada de: <http://repositorio.uta.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/11643/1/FJCS-DE-841.pdf>

Cabestrero, H. (2017). Caso práctico sobre arrendamientos urbanos: El desahucio por falta de pago, obras del arrendatario y repercusiones económicas. (Tesis para optar el título de abogado). Recuperada de: <https://repositorio.unican.es/xmlui/bitstream/handle/10902/13527/cabestrerohernandezsherezade.pdf?sequence=1&isAll o wed=y>

Campomanes, S. (2018). Vulneración de los Derechos del Arrendador ante el Incumplimiento de Contrato. *Revista Jurídica de Derecho*. (ISSN 0819-3886). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=29&sid=1ffe6c16-lñebscohost.com/eds/detail=29&sid=1ffe6c16>

Carr, H. (2018). Law and the precarious home. Retrieved from: <https://books.google.com.pe/books?id=CORSDwAAQBAJ&pg=PA75&dq=eviction+for+precarious+occupant&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwih9ruOtp31AhXppVkJHaQNA54Q6AEIPzAD#v=onepage&q=eviction%20for%20precarious%20occupant&f=false>

Contreras, E. (2017). El desahucio de hogares y su acaecimiento sobre el sujeto. (Tesis para obtener el grado de doctora). Recuperada de: <http://eprints.ucm.es/47100/1/T39900.pdf>

Chamorro, M. (2016). *Tutela Jurídica del Arrendador*. Recuperado de: <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derechocomparado/article/view/3133/3486>

Chanamé, A. (2015). *Conceptos Básicos de La Tutela Jurisdiccional Efectiva*. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/13621>

Dammert, M. (2018). Precariedad Urbana, Desalojos y Vivienda en el Centro Histórico de Lima. *Revista INVI*. (ISSN 0718-1299). Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/329360091_Precariedad_urbana_desalojos_y_vivienda_en_el_centro_historico_de_Lima_Revista_INVI_3394_51-76

Denzin, E. (2015). *La Entrevista*. Lima, Perú: Palestra Editores.

- Figuroa, A. (2017). La Tutela del Arrendador frente a la protección del Arrendatario. *Revista Jurídica de Derecho Privado*. (ISSN 0892-3097). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=29&sid=1ffe6c16-3efc-41bc-90f8-d>
- García (2017). La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo (Tesis para obtener el título de abogado). Recuperada de: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gómez, M. (2016). La necesidad de modificar los ordenamientos de desocupación y desahucio en el ordenamiento jurídico de Guatemala. (Tesis para obtener el grado de abogado). Recuperada de: http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf
- González, G. (2014). El contrato. *Revista de Actualidad Jurídica*. Recuperado de: <http://isbn.bn.p.gob.pe/catalogo.php?mode=detalle&nt=103573>
- Hartman, C. (January 2016). Evictions: The Hidden Housing Problem. Retrieved from: [https://www.researchgate.net/publication/271929412_Evictions_The_Housing_Problem](https://www.researchgate.net/publication/271929412_Evictions_The_Hidden_Housing_Problem)
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. Recuperado de: [file:///C:/Users/usuario/Downloads/35982_7001061029_04-02-2019_044814_am_LIBRO-_metodologia_de_la_investigacion_-_Sampieri__6ta__Edicion%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/usuario/Downloads/35982_7001061029_04-02-2019_044814_am_LIBRO-_metodologia_de_la_investigacion_-_Sampieri__6ta__Edicion%20(5).pdf)
- Hinestrosa, F. (2019). Responsabilidad por Incumplimiento de las Obligaciones del Arrendatario. *Revista de Derecho Privado*. (ISSN 1909-7794). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=30&sid=1ffe6c16-3efc-41bc-90f8-00ffa2dc3859%40sessionmgr4007&bdata=Jmxhbmc>
- Kanyinga, K. (2016). The politics of land rights and squatting in coastal Kenya. Retrieved from: <https://books.google.com.pe/books?id=ZEOyapiHnaEC&pg=PA91&dq=eviction+for+precarious+occupant&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwih9ruOtp31AhXppVkkKHaQNA54Q6AEIYDAH#v=onepage&q=eviction%20for%20precarious%20occupant&f=false>

- Ledesma, M. (2016). Comentarios sobre la Tutela Jurídica. *Gaceta Jurídica*. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/ariojabermudez/2013/05/25/el-debido-proceso-y-la-tutela-jurisdiccional-efectiva/>
- Leguizamón, C. (2014). El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos. (Tesis para obtener el título de abogado). Recuperada de: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
- Matamorros, M. (2019). Selección y Análisis de las Resoluciones más Relevantes en Materia de Desahucios y Arrendamientos. *Revista Jurídica sobre Desahucios y Arrendamientos*. (ISSN 0718-1992). Recuperado de: <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/seleccion-analisis-resoluciones-relevantes-784223473>
- Morales, A. (2018). Cláusula de Allanamiento en Contratos de Alquiler. *Revista Jurídica de Derecho Privado* (ISSN 0895-2677). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/seleccion-analisis-resoluciones-relevantes-78422347>
- Novakovic, R. (February 2016). Resisting Evictions across Europe. Retrieved from: https://www.rosalux.eu/fileadmin/user_upload/resisting_evictions_across_europe.pdf
- Olmeda, H. (2015) *La ética y el Comportamiento del Ser Humano*. Recuperado de: http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S101830X2001000100006
- Polanco, G. (2016). *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística*. Recuperado de: <http://libreriadhv.com/es/derecho-civil-y-procesal-civil/773-arrendamiento-y-desalojo-doctrina-jurisprudencia-y-casuistica.html>
- Plessis, J. (2015). The growing problem of forced evictions and the crucial importance of community-based, locally appropriate alternatives. Retrieved from: <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/095624780501700108>
- Risco, L. (2017). Desalojo por Ocupación Precaria a la Luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Revista Jurídica sobre Derecho Privado*. (ISSN 0789-9968). Recuperado de:

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540>

- Rodríguez, A. (2019). La protección Procesal del Arrendatario y la Suficiencia del Juicio de Desahucio de Vivienda Arrendada por Falta de Pago. *Revista Jurídica sobre Desahucios y Arrendamientos*. (ISSN 0718-9758). Recuperado de: <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/proteccion-procesal-arrendatario-consumidor-784220241>
- Rosen, E. (January 2019). The Threat of Eviction: How Landlords Shape a Contingent Tenure. Retrieved from: https://www.law.nyu.edu/sites/default/files/Garboden_Rosen_ThreatofEviction_2019.pdf
- Salomon, A. (December 2014). Comparative Analysis of Evictions in Fourteen Countries. Retrieved from: <https://www.feantsa.org/download/policy-review-3-25888950126820351293.pdf>
- Santiago, F. (2017). Calidad de Sentencias de Procesos de Desalojo. *Revista Jurídica de Derecho*. (ISSN 0925-3088). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/efr>
- Savigny, T. (2016). *Tutela Jurídica como Derecho Subjetivo*. Recuperado de: [file:///C:/Users/usuario/Downloads/15781-62695-1-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/usuario/Downloads/15781-62695-1-PB%20(1).pdf)
- Silvestre, G. (2018). La Tutela Jurisdiccional Efectiva. *Revista Jurídica de Derecho Privado*. (ISSN 0896-3059). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/de0kkkn.loi>
- Solano, A. (2017) El despojo violento de un bien inmueble arrendado y las acciones civiles tendientes a su restitución en la legislación ecuatoriana (examen complejo). *Revista Académica*. Recuperado de: <http://repositorio.utmachala.edu.ec/handle/48000/11737>
- Soto, E (2019). Criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro. (Tesis para optar el título de magister). Recuperada de: https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DEDC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Soto, C. (2017). Procesos de Desalojo en América Latina – Perú, Chile, Colombia, Ecuador,

Paraguay. *Revista Jurídica de Derecho Internacional*. (ISSN 0638-2058). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=29&sid=1ffe6c16-3efc-41bc-kcz>

Talavera, M. (2018). Incumplimiento de Contratos de Alquiler. *Revista Jurídica de Derecho*. (ISSN 0752-2779). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vidllz>

Ulloa, P. (2018). La Tutela del Arrendador frente a las Turbaciones Jurídicas en el Arrendamiento de Inmuebles. *Revista Jurídica de Derecho*. (ISSN 0717-2877). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=29&sid=1ffe6c16-3efc-41bc-90f8->

Valdez, C. (2018). Procesos de Desalojo por Ocupación Precaria. *Revista Jurídica de Derecho*. (ISSN 0918-2983). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/del>

Valverde, D. (2017). La Tutela Jurídica con Principio Constitucional. *Revista Jurídica de Derecho*. (ISSN 0821-2879). Recuperado de: <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/de>

Vásquez (2017). La regulación del desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en la legislación peruana. (Tesis para obtener el título de abogado). Recuperada de: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Zavaleta, W. (2014). Lecciones sobre el contrato. Recuperado de: <https://es.scribd.com/doc/262782088/LECCIONES-SOBRE-EL-CONTRATO-Zavaleta-pdf>

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA



FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

ANEXO 1.- MATRIZ DE CONSISTENCIA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: MARJHELINE BENJERY MILLA OLGADO

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

TÍTULO	
Cláusula de Allanamiento y Tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato, Lima Norte, 2018.	
PROBLEMAS	
Problema General	¿De qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo?
Problema Específico 1	¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo?
Problema Específico 2	¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.
Objetivo Específico 1	Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.
Objetivo Específico 2	Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.
SUPUESTOS JURÍDICOS	
Supuesto General	La aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza de manera DEFICIENTE la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato, debido a que, se ven vulnerados los derechos del arrendador, dentro de un proceso lento, que afecta la justicia oportuna.

Supuesto Específico 1	La aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza de manera DEFICIENTE la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo, puesto que no hay una pronta restitución del bien al arrendador al concluir el contrato de alquiler.
Supuesto Específico 2	La aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza de manera DEFICIENTE la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo, porque el arrendador no puede desalojar al arrendatario que no paga la renta y hacer uso de su derecho de propiedad de manera inmediata.
Categorización	<p>Categoría 1: Tutela Jurídica</p> <p>Subcategoría 1: Tutela Jurídica Objetiva Subcategoría 2: Tutela Jurídica Subjetiva</p> <p>Categoría 2: Cláusula de Allanamiento</p> <p>Subcategoría 1: Conclusión del Contrato Subcategoría 2: Resolución de Contrato por falta de pago.</p>
MÉTODO	
Diseño de investigación	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoque: Cualitativo - Tipo de investigación: Básica - Diseño: Teoría Fundamentada.
Método de muestreo	<ul style="list-style-type: none"> - Población: Juzgado y Despachos de Lima Norte - Muestra: 10 Jueces y abogados especialistas en la materia.
Plan de análisis y trayectoria metodológica	<ul style="list-style-type: none"> - Técnica e instrumento de recolección de datos - Técnica: Entrevista y análisis de documentos - Instrumento: Guía de entrevista y guía de análisis documental.
Análisis cualitativo de datos	Descriptivo, hermeneúutico e inductivo.

UNIDAD DE ANÁLISIS Y CATEGORIZACIÓN

<p>CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO</p>	<p>La cláusula de allanamiento a futuro contemplada en La Ley 30201 – ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, es un mecanismo legal, creado por nuestros legisladores, con el objetivo de lograr, un proceso rápido para el desalojo de los inquilinos en caso se presenten dos supuestos: Incumplimiento de transacción por falta de pago de la renta pactada, o ante la conclusión del contrato de arrendamiento y la negativa del arrendatario de realizar la entrega del bien.</p> <p>Para que se pueda aplicar esta cláusula dentro de un proceso de desalojo, esta debe estar inmersa de manera explícita en el contrato de arrendamiento como también deben estar legalizadas por notario público las firmas de las partes (arrendador – arrendatario).</p>
<p>TUTELA JURÍDICA</p>	<p>Principio constitucional – procesal, de carácter fundamental, el cual busca que se protejan los derechos de los ciudadanos de exigir el cumplimiento de justicia y que sus pretensiones sean atendidas por un magistrado probo dentro de un proceso con garantías mínimas, mediante la tutela jurídica se podrá acceder al órgano jurisdiccional a efectos que, los derechos de las personas sean atendidos dentro de un debido proceso donde se respeten las etapas, no se vulneren sus derechos y se acceda a una justicia oportuna.</p>
<p>MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS</p>	<p>Cualitativo, básico, descriptivo, inductivo y hermeneúutico.</p>

ANEXO 2: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

2A.- GUÍA DE ENTREVISTA



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: **VARGAS HUAMANÍ, ESAU**
 1.2. Cargo e institución donde labora: **DOCENTE Y ASESOR DE TESIS**
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista **GUÍA DE ENTREVISTA**
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Milla Olgado Marjheline

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

94%

Lima, 17 DE JUNIO del 2019

Esau Vargas
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 31042324 tel.: 969415453

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *García Gutierrez, Endira Rosario*
 1.2. Cargo e institución donde labora: *Docente TC*
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Entrevista Guía de Entrevista*
 1.4. Autor(A) de Instrumento: *Milla Olgado Marjhelina*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, *17 de Junio* del 2019

[Firma]

 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. *2911405* Telf.: _____

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Valderrama Mendota, Santiago Ruffo*
 1.2. Cargo e institución donde labora: *Docente UCV.*
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista *Guía de Futurista.*
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Milla Olgado Marjheline

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI
—

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, *18 de junio* del 2019

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No *22468403* Telf.: *939104649.*

2B.- GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres... YARGAS HUAMAN, ESAU
 1.2. Cargo e institución donde labora... DOLENTE Y ASESOR DE TESIS - UCV - LN
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación... GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTES DOCUMENTALES
 1.4. Autor(A) de Instrumento... MILAN OLGA, MARJHEMIL BENJEMIN

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos													✓
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
-

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

93%

Lima, 11 DE SEPTIEMBRE del 2019

Esau
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 70.042.201 e/c: 969 415953

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres... ACETO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora... DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación... GUIA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento... MILLA OLGADO MARTHELENE BENJERY

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos													X
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 5 DE OCTUBRE del 2019

Juan Aceto
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 6099098 del 02/12/1979

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres... *Valderrama Huedoza Santiago*
 1.2. Cargo e institución donde labora... *VCV-Docente*
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación... *Guía de análisis de fuente documental*
 1.4. Autor(A) de Instrumento... *Milla Agado, Maximiliano Benjey*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos											X		
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

51
/

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %

 Lima, *12 de Setiembre* del 2019


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. *22468403* Telf. *939-104-649*

ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS
3.1 INSTRUMENTO DE ENTREVISTA – ENTREVISTAS A ESPECIALISTAS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018”

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?



3.- De acuerdo a su experiencia, ¿De qué manera la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?



6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?



9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018”**

Entrevistado/a: Gerardo Octavio Sánchez Porturas Ganoza

Cargo/profesión/grado académico: Juez Titular

Institución: Poder Judicial

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

Todo magistrado busca respetar la tutela jurídica de los que forman parte de un proceso, llevando un debido proceso y respetando las garantías del mismo. Por ello, la respuesta es que sí, si se garantiza la tutela del arrendador dentro de un proceso de desalojo. Ahora, si hablamos de celeridad en el proceso, esa es la intención del legislador al crear dicha cláusula. En la práctica el plazo no es el mismo que en la teoría por distintas razones, puede ser carga procesal, o porque el demandado apela, pero en definitiva la aplicación de la cláusula ayuda a la restitución del bien en el menor tiempo.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Bien, la palabra eficiente, significa conseguir los resultados esperados de forma satisfactoria independientemente de los recursos utilizados. En este caso, considero que el curso utilizado es la cláusula, mientras que el objetivo es la restitución del bien al arrendador, y es lo que se busca en general en todos los procesos de desalojo. Por lo tanto, si considero que la aplicación de esta cláusula, permite que el proceso sea eficiente.



3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Se han presentado casos como lo ocurrido en Trujillo, donde hubo un conflicto de competencia entre un juez especializado y un juez de paz letrado, ello a raíz de lo establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil en cuanto al ocupante precario. Sin embargo, considero que, al aplicarse la cláusula de allanamiento, conforme lo ha establecido una parte de nuestra doctrina, se evitan los efectos del Pleno, por cuanto se entiende que el Pleno Jurisdiccional in comento solo será aplicable a aquellos contratos de arrendamiento que no se hayan celebrado conforme a la Ley N° 30201. Por lo que, considero, que de darse una interpretación distinta, si podría generar algún conflicto de competencia, y por lo tanto demora en el proceso, no cumpliéndose con la finalidad de la norma.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

Así es, ese es el espíritu de la norma, que se lleve a cabo un proceso donde se respeten las garantías del arrendador, tutelando sus derechos y que se logre la restitución de su bien.

La tutela jurídica es un principio de carácter constitucional que es inherente a la persona, por el hecho de serlo, implica desde tener acceso al órgano jurisdiccional, que se respete el debido proceso hasta que se le otorgue la pretensión al demandante, siempre cuando sea acorde a derecho. Entonces, dentro de estos procesos y con la aplicación de dicha cláusula, si se respeta la tutela del arrendador.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?



La cláusula tiene críticas, como cualquier otra norma en cuanto su aplicación, como por ejemplo que no se respeta el plazo establecido para la restitución del bien, sin embargo, se reduce el tiempo considerablemente y más aún cuando el arrendatario no busca dilatar el proceso o cuando no ejerce su derecho de contradicción.

6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Sí, se le restituye prontamente el bien al arrendador, en comparación con los otros tipos de desalojo. En los otros procesos de desalojos los demandados pueden utilizar distintos argumentos para defenderse a diferencia del desalojo por cláusula de allanamiento, pues la ley solo permite dos supuestos de defensa.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

La aplicación de esta cláusula dentro de un proceso de desalojo, garantiza de la mejor manera la tutela del arrendador, desde las distintas perspectivas de ésta; pues, en principio el arrendador materializa su derecho de acción con la presentación de demanda, se lleva un debido proceso, con las garantías mínimas de un proceso, un proceso que además a diferencia del desalojo ordinario, es un poco más breve y además se tiene como objetivo principal, restituirle el bien al arrendador.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Los procesos de desalojo ordinarios, en este caso por falta de pago de la renta, pueden ser conocidos por jueces de paz letrado o civiles, dependiendo la cuantía, o si el ocupante devino en precario. Si se da el caso, que tiene que ser conocido por un juez civil, el proceso puede llegar hasta casación, lo que dilataría más el



mismo. Por otro lado, con la aplicación de esta cláusula, el proceso se agiliza, no hay audiencias, e imposibilita al arrendatario de la presentación de medios probatorios. Dicho esto, estos procesos serían más eficientes.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

En la práctica, muchos de estos procesos duran meses, a diferencia de los otros procesos que pueden durar incluso años. Por lo que, sí considero que se le restituye el bien al arrendador prontamente.


PROFESOR JUDICIAL
GEN. GONZALO SANDOVAL BARRERA GARCIA
JUEZ TERCER
QUINTO DEPARTAMENTO
CALLE DE LA SEÑORITA DE FLORES



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018”**

Entrevistado/a: Carol Reátegui Ríos

Cargo/profesión/grado académico: Abogada

Institución: Estudio Jurídico Núñez y Centro de Conciliación Extrajudicial Paz Durarera

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

Considero que no, aunque, en los procesos que culminan un poco más rápido, el arrendador no se verá afectado. No obstante, si por algún motivo el arrendatario presenta apelación o utiliza alguna medida que dilate el proceso, pues si se verá afectado en cuanto al plazo de restitución de su bien. Por lo tanto, aunque se aplique dicha cláusula, la tutela del arrendador se verá afectada, pues hay que considerar que la tutela implica varios derechos, desde acceder al órgano jurisdiccional con la presentación de su demanda, como también dentro del proceso respetándose a las partes las garantías mínimas, así como la justicia oportuna para el demandante.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Considero que no. Todos los procesos en nuestro país demoran años y especialmente los de desalojo, ello debido a la falta de uniformidad al resolver de parte de los magistrados, la carga procesal que alegan, o los actos dilatorios que pueden realizar la parte demandada. Sin embargo el legislador ha tenido una buena intención con la creación de la cláusula de allanamiento, la cual tiene como objetivo que se le restituya prontamente el bien al arrendador, y que sobretodo sea el



proceso más eficiente en comparación a un proceso ordinario de desalojo el cual consta de más etapas y dónde se pueden presentar más mecanismos de defensa.

3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

La doctrina al respecto se encuentra dividida. Unos indican que definitivamente la falta de uniformidad de criterios en cuanto a la competencia de los jueces para conocer procesos de desalojo repercuten en los procesos que incluyen la cláusula de allanamiento, otros por el contrario, indican que no afecta, pues es un proceso diferente. Al respecto, coincido con la primera postura, pues en efecto, la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia, puede repercutir de manera negativa en los procesos de desalojo aunque incluyan dicha cláusula. Pues, supongamos que, el arrendador requirió el bien a su arrendatario mediante carta notarial, y, a pesar que su contrato incluía la cláusula de allanamiento, él arrendatario se convirtió en precario; según el IV Pleno Casatorio. Entonces cabe preguntarnos ¿Dónde demandar? Ante un juez de paz letrado, porque la renta no supera los 500 soles o ante un juez civil porque mi arrendatario es precario? Ahí tenemos un grave problema de competencia, pues en práctica ha habido jueces que han trasladado la demanda a otro indicando no tener competencia y esta ha tenido que subir a consulta, dilatando de esta manera la restitución del bien al arrendador.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

No, porque con la conclusión del contrato lo que va a buscar el arrendador es requerirle el bien al arrendatario extrajudicialmente, y según como lo establece el IV Pleno Casatorio Civil con ese requerimiento el arrendatario se estaría convirtiendo en precario, debiendo conocer el proceso el juez civil y no el juez de paz letrado, lo que implicaría que el proceso llegue a casación, dilatando



más el mismo. Es por ello, que parte de la doctrina indica que se vulnera la tutela jurídica del arrendador.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No se realizan de manera eficiente, aunque a diferencia de los otros procesos ordinarios, sí es más eficiente, debido a que no hay audiencias, el arrendatario solo puede alegar que pagó la renta o que el contrato sigue vigente, y no otro argumento, lo que hace que el proceso sea más corto. Sin embargo, no se cumple con el plazo establecido en la ley que crea dicha cláusula.

6- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

No se restituye prontamente el bien al arrendador, porque no se da dentro del plazo que establece la normativa vigente, aunque, no sólo depende de los jueces al resolver, sino también de la actuación de la parte demandada, si su actuación es de mala fe, lamentablemente el proceso puede llegar a dilatarse mucho más.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

Considero, que aún con la aplicación de dicha cláusula, no se garantiza de manera adecuada la tutela del arrendador dentro de un proceso de desalojo, en cuanto a su derecho de acción, pues si tenemos en cuenta que puede haber conflicto de competencia, se estaría vulnerando la tutela del arrendador al no admitir su demanda en el tiempo oportuno.

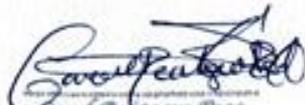


8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

El arrendador en busca que se le restituya el bien lo más pronto posible, puede llegar a resolver el contrato y requerir extrajudicialmente el bien, y convertir en ocupante precario al arrendatario, lo que puede llevar a algunos jueces de paz letrado a interpretar que la competencia le corresponde al juez civil, por lo establecido en los Plenos. En esos casos, ya no sería eficiente este tipo de procesos, aun teniendo inmerso dentro del contrato la cláusula de allanamiento.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

La restitución del bien, va a depender de la demora en el proceso, así como también de la interpretación del juez en estos tipos de desalojo. Y en realidad no es complicado, aunque en la práctica haya pasado y haya conflicto de competencias entre los jueces, yo considero que el sólo hecho de incluir la cláusula de allanamiento al contrato de alquiler, exonera de la aplicación de cualquiera de los Plenos. Por ende, al cumplirse el tratamiento especial que tienen este tipo de procesos, es decir deben ser mucho más breves, pues sí, se estaría cumpliendo con la pronta restitución del bien al arrendador. Caso contrario, si hay conflicto de competencia, no habría una pronta restitución del bien al arrendador.


Carol Restrepo Rojas
ABOGADA
CALN. RRG: 1819



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018”**

Entrevistado/a: Francisco José Núñez Ernáu

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Estudio Jurídico Núñez y Centro de Conciliación Extrajudicial Paz Durarera

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

Considero que sí. La tutela jurídica es un principio fundamental del derecho que implica varios derechos, dentro de ellos se puede concebir al derecho de acción el cual se materializa con la presentación de la demanda del arrendador. Empezando por ahí, se estaría garantizando la tutela de la parte demandante, ahora dentro del proceso, hay que tener en cuenta que este es un proceso, más breve, lo que es más beneficioso para el arrendador. Aunque, en la práctica muchas veces el proceso se demore más tiempo, considero que no se vulnera la tutela del arrendador.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Ello va a depender de varios factores. Por un lado, tenemos que el proceso es más breve si los arrendadores incluyeron dentro del contrato una cláusula de allanamiento, sin embargo muchas veces en la práctica, se demora el proceso, por los actos de mala fe que pueda realizar la parte demandada para ganar tiempo. Entonces, tenemos que, en esencia, sí, es más eficiente un proceso que incluya la cláusula de allanamiento



pues ese es el objetivo de la creación de la norma, sin embargo en la práctica puede que no sea tan eficiente, en algunos casos.

3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Los procesos que contienen la cláusula de allanamiento, deberían ser procesos distintos, sin embargo, en la práctica si se han dado diversos conflictos de competencia entre los jueces de paz letrado y civiles, por lo que considero que, a pesar de dicha cláusula, la falta de uniformidad en criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo, si puede llegar a influir de manera negativa en dichos procesos e incluso puede llegar a dilatarlos.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

Eso es lo que se busca, que en todos los procesos se respeten los derechos de las partes. El proceso de desalojo con o sin la cláusula no es la excepción, por otro lado, la naturaleza de dicha cláusula permite que se le den más garantías al arrendador, como la celeridad de un proceso. Todo ello es en teoría, ya que en la práctica va depender mucho de cada caso.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Si, son eficientes en comparación con otros procesos de desalojo, que pueden iniciar en los juzgados especializados por ejemplo y llegar hasta casación. En el caso de la cláusula de allanamiento, muchas veces inician en el juez de paz letrado.



6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Dependiendo del caso en específico, hay algunos casos donde los arrendadores aplicaron la cláusula de allanamiento, y el arrendatario simplemente se allana, no apela y ahí es mucho más breve el proceso y se le restituye más prontamente el bien al arrendador. Además como en estos procesos no hay audiencias, pues eso ayuda más a diferencia de los otros procesos. Sin embargo hay casos en específico que estos procesos duran mucho más tiempo aunque contengan dicha cláusula y ello se debe a distintos factores, alguno de ellos pueden ser ocasionados por la mala

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

fe de la parte demandada.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

La aplicación de ésta cláusula a mi parecer permite que se cumpla más prontamente con la pretensión del demandante, pero ello no garantiza que se haya llevado un debido proceso y tutelado los derechos del arrendador.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Son más eficientes con la aplicación de esta cláusula. Sin embargo la efectividad de los mismos, puede depender de cada caso en específico.



9.- **¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?**

Muchas de las veces así es. Es el objetivo principal de la creación de dicha cláusula, sin embargo sabemos que muchas veces la aplicación de las normas no se dan de la mejor manera, va depender mucho de los magistrados quienes son los que interpretan el derecho y buscan garantizar las garantías mínimas de las partes dentro de un proceso.



FRANCISCO JOSÉ NÚÑEZ ELNAÚ
ABOGADO
REG. C.A.L.N. N° 538



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018”**

Entrevistado/a: Johana Stephany Espejo Pacheco

Cargo/profesión/grado académico: Abogada – Grado de Maestro en Derecho Civil

Institución: Notaría

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

Considero que no. Aunque, es cierto que la naturaleza de esta cláusula implica celeridad para restituir el bien al arrendador, sin embargo, ello no quita que dentro del proceso se puedan presentar problemas que vulneren los derechos del arrendador. Dichos problemas, pueden ser el poco compromiso de los jueces para resolver, acciones dilatorias de los demandados, mala interpretación de nuestro ordenamiento jurídico por parte de los magistrados, e incluso, corrupción.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Considero que no. Como lo mencioné, a pesar de la buena intención del legislador al crear la referida cláusula, su aplicación no es eficiente, ello se advierte del tiempo excesivo que utilizan para resolver dichos procesos, gracias a distintos factores que pueden o no ser por responsabilidad de los magistrados.



3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

En efecto, sí, ha habido casos que se han presentado en distintos juzgados. Pero ello va a depender de la interpretación del juez respecto de la legislación. Con una buena interpretación de la norma, no tendría por qué haber conflictos de competencia. Pero, lamentablemente ello puede llegar a repercutir negativamente en el arrendador.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

No. Por lo siguiente: El contrato concluye y el arrendatario no devuelve el bien, entonces el arrendador interpone su demanda esperando que sólo con el hecho de haber incluido la cláusula de allanamiento dentro de su contrato se le garantice una pronta restitución de su bien, lo que en la práctica no sucede por distintos factores, generando que se vulnere la tutela jurídica del arrendador.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No, aunque va a depender mucho de cada caso en específico. Pero sabemos, que en la práctica nunca se cumplen los plazos. Aunque puede que sean más eficientes a comparación de los procesos de desalojo que empiezan en el juez civil, pudiendo llegar hasta casación, dilatándose considerablemente el proceso, perjudicando al demandante.

6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?



Hay una restitución del bien, la cual es en el plazo razonable que establece la norma. Y, aunque en la práctica no se cumple con dicho plazo a cabalidad, de todas maneras hay una reducción de tiempo considerable en cuanto a los otros procesos.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

Yo creo que de una manera incierta. Pues la aplicación de la cláusula no garantiza un debido proceso y la pronta restitución del bien al arrendador. Aunque la intención de la norma es buena, en la práctica es distinto.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

La mayoría de los procesos que contienen dicha cláusula sí se realizan de manera eficiente, y se puede concluir con el mismo en el menor plazo posible. Pero ello va depender mucho de la actuación procesal de los que intervienen en el proceso. Esa actuación va a determinar qué tan eficiente es el proceso.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Como lo mencioné ya con anterioridad. La pronta restitución del bien al arrendador depende de varios factores. Si no se presentan eventos en el transcurso del proceso que puedan dilatar el mismo, habrá una pronta restitución del bien, caso contrario quien será el mayor perjudicado es el arrendador.


Johana Alphonso Espejo Pacheco
ABOGADA
Reg. CAL 74254



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL

GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018”**

Entrevistado/a: Bélgica Angioline Narvaez Villanueva

Cargo/profesión/grado académico: Abogada – Grado de maestro en Derecho Civil

Intitución: Notaría

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

No, yo creo que es más por la actuación de los magistrados al momento de resolver que los derechos del arrendador se ven vulnerados, entre ellos una debida tutela dentro del proceso.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

En la práctica, los procesos de desalojo que deberían ser más breves por darse dentro de un proceso sumarísimo, por distintas razones tienden a dilatarse, no siendo eficaces.

3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Es cierto que a raíz del IV Pleno Casatorio Civil, se han configurado en la práctica distintos casos referentes al conflicto de competencia entre un juez de paz letrado y un juez civil, ello puede llegar a



entenderse, como que el conflicto de competencias influye de manera negativa en los procesos de desalojo, incluso en aquellos que contienen la cláusula de allanamiento.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

Yo creo que el desalojo por esta causal es la que más conflicto genera, pues al concluir el contrato lo primero que va a buscar el arrendador es requerirle el bien al arrendatario, convirtiéndolo de esta manera en precario, lo que puede llevar a que el proceso se demore más, o puede traer problemas en cuanto al acceso a la justicia del arrendador, respecto del conflicto de competencias que se han suscitado a raíz de los Plenos. Por lo que, en ese caso, se estaría vulnerando la tutela del arrendador.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No son eficientes. Pues como lo mencioné dichos procesos son los que tienden a dilatarse más en la práctica, gracias al conflicto de competencias que ha generado el IV Pleno Casatorio Civil con los supuestos de precariedad. Aunque dependerá de cada caso en concreto, porque muchas veces a comparación de un desalojo ordinario, este proceso donde se incluye la referida cláusula, puede ser más breve.

6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

No, porque si el proceso se demora, como ya lo he mencionado, la restitución del bien al arrendador correrá con la misma suerte.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.



7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

Considero que, la aplicación de dicha cláusula garantiza de manera regularmente eficiente la tutela subjetiva del arrendador. Pues en principio, materializa su derecho de acción con la interposición de la demanda ante el órgano jurisdiccional competente, sin embargo, el derecho a una justicia oportuna para el arrendador se puede ver mermado, por los factores antes descritos.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Si realizamos una comparación con los procesos que no contienen dicha cláusula, evidentemente es notorio que aquellos procesos donde se aplique dicha cláusula suelen ser más rápido.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

En la práctica, la restitución casi siempre se da, sin embargo aunque reduce el tiempo del proceso, no se cumple con el plazo que establece la ley que crea dicha cláusula.


Belgica A. Murvay Villanueva
ABOGADA
REG. CAL. 74492



SSSSSSSSSS

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018”**

Entrevistado/a: Tatiana Lucía Díaz Díaz

Cargo/profesión/grado académico: Abogada – Grado de Maestro en Derecho Civil

Institución: Notaría

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

No, considero que en la práctica la mencionada cláusula ha dejado de ser útil. Si bien es cierto que fue creada para que los procesos de desalojo sean más breves, gracias a distintos factores, ello, no se ve reflejado en la práctica, debido al poco compromiso de los magistrados al momento de resolver.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Considero que no se realizan de manera eficiente; sin embargo considero que si no se incluye la cláusula de allanamiento el proceso demoraría mucho más tiempo.

3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Sí, claro. Es que el IV Pleno Casatorio Civil prácticamente convierte a todos los procesos de desalojo en precarios, lo que ocasiona serios conflictos para los arrendadores al momento de la interposición de su demanda, pues en la práctica se han visto casos, que los jueces se inhiben de conocer ciertos casos, alegando que no les compete y citan el Pleno. Al respecto considero, que deberían de unificarse los criterios, para que no se vea vulnerada la tutela del arrendador.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

Considero, que no garantiza, pues no se puede asegurar una completa tutela antes, durante y después del proceso. Porque independiente el tiempo que demore el proceso, muchas veces lo que demora más es la ejecución de una sentencia a favor. A pesar que incluya dicha cláusula.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No, pero a diferencia de los otros procesos, considero que se dan en menos tiempo.

6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Ello depende de cuánto dure el proceso, y hay que tener en cuenta que no todos los procesos son

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.



rápidos, si bien es cierto la cláusula ayuda, pero no siempre son expeditivos.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

Como ya lo dije, depende mucho de cada proceso en sí. Es que hay varios factores por las que el proceso a pesar que contenga la cláusula puede dilatarse.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Más rápidos que los otros procesos, sí.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

En la práctica, no hay una pronta restitución a pesar de contener inmersa la cláusula.



TATIANA LUCÍA DÍAZ DÍAZ
ABOGADA
CAL 70978



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: "CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018"

Entrevistado/a: Eden R. Pastor Salinas

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Estudio Jurídico "Soluciones Jurídicas Integrales"

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

No considero que la aplicación de dicha cláusula garantice la Tutela del arrendador dentro de un proceso de desalojo. Esto debido a las controversias suscitadas con la aplicación del Pleno Consistorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, en cuanto a la competencia de los jueces de paz letrado y civiles para conocer algunos procesos de desalojo. Aunque una parte de la doctrina considere que en nada o pocos dichos Plenos a contratos que incluyen dicha cláusula, otra parte de la doctrina discrepa de esta posición al igual que mi persona, pues si considero que los Plenos influyen de manera negativa en este tipo de procesos.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la "cláusula de allanamiento" se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No, en nuestro país es conocido que el Poder Judicial debido a varios factores como la "carga procesal" entre otros no se da a visto para resolver de manera oportuna los procesos. En el caso de los procesos de desalojo, estos pueden durar largos meses e incluso años. Si bien es cierto que dicha cláusula fue creada para agilizar el proceso, esto en la práctica no se da, pues en parte ayudan los diferentes criterios que tienen los jueces al momento de resolver dichos procesos.



3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Si, claro. Hoy cosas donde un juez de paz letrado y un juez civil se disputaban la competencia de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato, pues el primero de ellos amparado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, al calificar una demanda de desalojo, y al verificar la remisión de una comunicación por parte del arrendador, se declara incompetente al sustituir que está impedido. Según el Cuarto Pleno Casatorio Civil y el referido pleno jurisdiccional nacional. Por su parte el juez civil rechaza la decisión de incompetencia del juez de paz letrado basado en el hecho que: el Pleno jurisdiccional nacional no es vinculante, el juez no puede modificar el petitorio y los hechos de la demanda, y no existe ninguna norma que haya derogado el desalojo ordinario y la competencia prevista en el art. 517 del C.P.C. Entonces en este caso se advierte una repercusión negativa de la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia, que puede influir incluso en aquellos procesos que contengan la cláusula de allanamiento.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

No, como lo mencioné líneas arriba, el sólo hecho de aplicar la cláusula de allanamiento no determina que se garantice o no la Tutela del arrendador. Muy por el contrario, se ha demostrado que en la práctica el arrendador es el más afectado ante la no uniformidad de criterios en cuanto a los procesos de desalojo.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la "cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No son eficientes, aunque ese haya sido el objetivo del legislador. Los procesos de desalojo donde se determina que el arrendatario es precario, pueden llegar hasta casación, lo que dilataría de una manera excesiva el proceso;



ello, por sería independientemente contenga o no la cláusula de allanamiento.
Por lo que dicha cláusula no salva al arrendador de lidiar con un proceso largo
y costoso.

6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por
conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

No, porque los procesos de desalojo, independientemente contengan o
no dicha cláusula pueden durar incluso años. Es decir, no se le
estaría restituyendo oportunamente el bien al arrendador, permitiéndole
que el arrendatario disfrute de un bien ajeno.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por
resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del
arrendador en el proceso de desalojo?

La aplicación de esta cláusula no es garantía de tutela de los derechos del
arrendador. En cuanto a la resolución del contrato, el IV Pleno Casatorio Civil ha
establecido que cuando el arrendador resuelve el contrato ya sea de pleno derecho o
curramente una carta notarial, el arrendatario se convierte en preario, por lo que,
aún con dicha cláusula, cabe la posibilidad que los jueces cuestionen la compe-
tencia y por lo tanto haya demora en el proceso, vulnerando derechos del arrendador.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución
de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en
el proceso de desalojo.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de
allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera
eficiente? ¿Por qué?



No son eficientes. Inapropiadamente, el supuesto de demanda. Es decir, la cláusula de allanamiento contempla dos supuestos: demandar por cumplimiento de contrato o por resolución de contrato por falta de pago de la renta, en ambos casos, si se le requiere el bien al arrendatario, se convertiría en precario, según el IV Pleno Gubernativo, lo que conllevaría que se cuestiona la competencia del juez, de lo hecho el proceso.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la "cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago" se restituye prontamente el bien al arrendador?

Oblivadamente no. Nuestra legislación contempla distintos mecanismos para proteger la posesión, es decir distintos tipos de desalojo, lo cual ha generado que los jueces mantengan distintos criterios también al momento de resolver. Es eso prácticamente lo que genera que no se realicen de manera eficiente los procesos de desalojo y por lo tanto no se le restituya de manera oportuna el bien al arrendador, vulnerándosele distintos derechos.

EDÉN R. PASTOR SALINAS
ABOGADO
C.A.L. 64744



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: "CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR
EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA
NORTE, 2018"

Entrevistado/a: *León Alberto Alvarez Torres*
Cargo/profesión/grado académico: *Abogado - Fuz*
Institución: *Podr Fútbol*

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

No lo creo así, ya que la tutela jurídica ya se encuentra garantizada desde que existe el proceso sumario de desalojo. Lo que ocurre es que la cláusula de allanamiento le que si puede ejercer es mayor celeridad y eficacia.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la "cláusula de allanamiento" se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Lo creo que si debe que con nos rápidos por ello se les llama comúnmente a fus. Son así como procesos ejecutivos.



3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Claro que si, ya que se debe delimitar si la causa es por falta de pago o por concluir del contrato, ya que si es por el segundo motivo se convierte en precario y debe ir al fuero civil y no al de paz letada.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

No vierto a lo respecto a con la diligencia que en la conclusión del contrato al convertirse en precario el caso debería conocerse por fuero civil.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la "cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Son mas rápidos y expeditos.



6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Así es, ya que con pocas horas casi como ejecutivos, sin embargo la restitución es más rápida por la retención o auto finca.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

Marcarlo rápido, lo tutela jurídico ya que garantiza con los procesos sumarios de desalojo.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?



Creo que si es que con la causal
de falta de pago no están padeciendo
de Empeñosa por tanto.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la "cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago" se restituye prontamente el bien al arrendador?

Me parece que la respuesta es No, porque
en un fin civil es que la realidad
del contrato conlleva a la propiedad
considero que la restitución debe ser
pronto.


Luis Alberto Alvarez Torres
Estudiante
UNI CÉSAR VALLEJO



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: "CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA NORTE, 2018"

Entrevistado/a: Rafael Mateo Inga Mendez

Cargo/profesión/grado académico: Juez titular / Grado de Maestro en Derecho Civil

Institución: Poder Judicial

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato? ¿De qué manera?

Considero que esta cláusula sí garantiza la tutela jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo. No de la manera más eficiente, en cuanto al plazo establecido en la norma, pero sí en comparación de los otros procesos ordinarios de desalojo. Porque con su aplicación ahora se ordena un proceso más corto como lo son un desalojo por cumplimiento de contrato, o un desalojo por falta de pago o por ocupante precario. Es decir, el proceso es más breve, porque no se dan las audiencias como generalmente se dan en los otros tipos de procesos.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la "cláusula de allanamiento" se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Porque, en relación con la mejor aplicación a la norma. No obstante, una vez que transcurran 15 días desde que se emite el auto final, la parte demandada tiene derecho a apelar y esta apelación es concedida con efecto suspensivo, lo que conlleva a que no se libere todavía el inmueble hasta que se resuelva por el superior jerárquico. Es decir, está suspendida la ejecución. Ahora, si bien es cierto no se cumple con el plazo exacto establecido en la norma con la creación de la cláusula de allanamiento, se ha buscado reducir el tiempo y, si, se reduce tiempo a diferencia de otros procesos, pues no hay audiencias, y de una a otra medida, es más rápido que los otros tipos de desalojo que existen en nuestra legislación vigente. En conclusión, no se cumple el plazo, pero reduce el tiempo de un proceso de desalojo ordinario, y en mi conclusión sí es eficiente.



3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercuten de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

Si, bueno, ha habido casos, donde a raíz de lo establecido en el IV Plano Contencioso Civil y el Plano Subsidiario Nacional Civil y Procesal Civil 2017 algunos jueces se han declarado incompetentes en conocer determinados procesos de desalojo. Ello, debido a que dicho plano establece que con respecto a procesos de desalojo a quienes se le haya requerido el bien mediante carta notarial por lo que el arrendatario debiera presentar su demanda ante el juez civil y no ante el juez de paz letrado, y algunos especialistas consideran que independientemente que los contratos de arrendamiento contengan la cláusula de allanamiento, pero se haya requerido el bien mediante carta notarial el arrendatario demandaría en pazario, por lo que la competencia surge del juez civil dilatándose más el proceso, siendo ello perjudicial para el demandante. Al respecto considero que son procesos completamente distintos.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

Considero que sí hay una tutela efectiva, porque se entiende que va al órgano jurisdiccional para que éste me brinde protección, pero la única crítica que te puedo dar es que no se está cumpliendo con el tiempo que debería cumplirse, pero claro, es mucho más beneficioso que irse a un proceso por precario, falta de pago o vencimiento de contrato.

5.- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la "cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No son tan eficientes. Sin embargo cuando el demandado no apela, el proceso culmina mucho más rápido, al tema se entiende cuando el demandado apela. Este proceso es un poco bruido, pues se limita el derecho de defensa del demandado y solo puede contestar que no debe rentar o que el contrato mantiene su vigencia; esta limitada; lo dice, sólo tiene que acreditar esos dos supuestos y si no se acredita, el juez va a emitir un auto final, no una sentencia y obviamente el juez va tener que juzgar; y así sabe siéndole la demanda, le dará al demandado un plazo de 15 días para que desocupe el bien, pero si el demandado considera que está dentro del derecho, tiene 3 días para apelar, si va al superior y se suspende la ejecución del lanzamiento.



6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

En comparación con los otros tipos de desalojo, sí se le restituye más rápido el bien al arrendador. Es más eficiente que los otros tipos de desalojo. La razón principal es la audiencia única que se da en este tipo de procesos. Además que, en los otros procesos de desalojo, los demandados pueden utilizar distintos argumentos para defenderse a diferencia del desalojo por cláusula de allanamiento, pues la ley sólo permite dos supuestos de defensa.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

Bueno, tutela jurídica objetiva o subjetiva es tutela al fin, y, como te mencioné anteriormente, considero que los magistrados buscamos siempre respetar los principios fundamentales del derecho, como en este caso la tutela jurídica. Ahora en cuanto al tema que nos ocupa, hay varias cosas en cuanto al desalojo, pero considero que la intención del legislador es buena al crear la cláusula de allanamiento aunque con la política de la ley o cobardía. Entonces, sí se garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador, porque a diferencia de los otros procesos ordinarios de desalojo, sí se le restituye más rápido el bien al arrendador cuando éste ha resuelto el contrato por falta de pago de la renta.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No son muy eficientes, pero sí en comparación con los otros procesos ordinarios de desalojo. En estos casos puedo mencionar el IV Pleno Contencioso Civil, pues establece que el arrendador al resolver el contrato de arrendamiento, ya sea de pleno derecho o concurriendo carta notarial, se está configurando un supuesto de ocupante precario, por lo que no se toma en cuenta la cláusula de allanamiento, sino por el contrario, el desalojo por ocupante precario, genera un grave conflicto de competencia donde el más perjudicado es el arrendador, debido a la demora que generaría lo antes expuesto.



9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

En los casos donde el arrendatario cumple, realiza actos de mala fe, o donde se presenta conflicto de competencia, efectivamente se va habiendo una pronta restitución del bien al arrendador, sin embargo, es el objetivo de la cláusula de fin de un proceso de desahucio y también el nuestro como magistrados, al aplicar de la mejor manera posible la norma:.....


RAFAEL M. S. WENTEZ
ABOGADO



ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: “CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO Y TUTELA JURÍDICA DEL ARRENDADOR EN EL PROCESO DE DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, LIMA NORTE, 2018”

Entrevistado/a: Guillermo Oswaldo Durand Alvarado

Cargo/profesión/grado académico: Abogado, egresado de la Maestría de Derecho Civil y Comercial por la Universidad Mayor de San Marcos

Institución: Junta Nac. de Justicia

Objetivo general

Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo.

1.- ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo? ¿De qué manera?

Si consideramos que el objetivo de la incorporación de dicha figura mediante la modificación del Código Procesal Civil a través de la Ley N° 30201, fue darle mayor celeridad y eficacia a los procesos de desalojo que se interponen contra los arrendatarios, por las causales de vencimiento de contrato o por falta de pago, podemos concluir que ese objetivo no se ha cumplido a cabalidad.

2.- ¿Considera Ud. que en nuestro país los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Considero que no, debido a que las decisiones de los jueces no son uniformes, incluso pese a que se ha abordado el tema en un Pleno Jurisdiccional en el año 2017, cuyas conclusiones por cierto no tienen carácter vinculante, para darle un tratamiento célere a dicho proceso, se le ha exonerado del trámite de someter la controversia previamente a una conciliación extrajudicial, además de no admitirse a trámite excepciones ni defensas previas, ello puede ser cuestionado dentro del mismo proceso, además de que los jueces pueden apartarse de indicado en dicho Pleno Jurisdiccional y resolver conforme a la interpretación que éstos le den a las normas



respectivas.

3.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo repercute de manera negativa en los procesos de desalojo generados por la cláusula de allanamiento? ¿Por qué?

En efecto, este tema lamentablemente es recurrente no sólo para el caso de los procesos de desalojo, sino para diversas materias que son sometidas al fuero jurisdiccional.

Objetivo específico 1

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera Ud. que la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo? Explique.

Tal figura, al que algunos denominan desalojo "express", por considerar que éste podría ejecutarse con mayor celeridad en relación al trámite de desalojo cuyos contratos no cuenten con dicha cláusula, si bien permiten acceder al órgano jurisdiccional que debe atender dicho requerimiento, el proceso judicial que se instaure no exonera al juzgador soslayar en modo alguno el derecho de defensa del arrendatario, ni la posibilidad de interponer medios de impugnación contra la sentencia, lo que conllevará a que el proceso se dilate al tener que ser revisado por otras instancia.

5- ¿Considera Ud. que los procesos de desalojo donde se aplica la "cláusula de allanamiento por conclusión de contrato, se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

Considero que los jueces están obligados a garantizar el derecho de defensa y otras garantías relacionadas con el debido proceso por igual a ambas partes procesales, tanto demandante como demandado, en cualquier proceso judicial, incluso en aquellos sobre desalojo con cláusula de allanamiento a futuro; ello implica la configuración de distintos actuaciones procesales que tendrán impacto sin duda en la duración del proceso, sin perjuicio de actuaciones dilatorias originadas por inconductas de las partes, además del tema estructural referido a la demora producida por la carga procesal, que impacta sin duda en la eficiencia



del proceso, si entendemos como tal, que la decisión judicial se produzca en el plazo más breve.

6.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por conclusión de contrato” se restituye prontamente el bien al arrendador?

No necesariamente. La pronta restitución del bien al arrendador está condicionada a que el proceso se pueda llevar con celeridad y ello a su vez dependerá de los factores ya expuestos al responder la pregunta anterior. Adicionalmente, considero que el factor determinante para que la restitución se produzca lo antes posible, es la buena fe del arrendatario y una conducta procesal adecuada de su parte, pues si ante la notificación con la demanda no efectúa ningún acto que obstruya la pretensión del arrendador, sino por el contrario pone a disposición del bien, la controversia estará resuelta lo más pronto. Sin embargo, una actitud distinta, hará que el proceso se dilate.

Objetivo específico 2

Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

7.- Según su experiencia, ¿Cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo?

Considero que la norma tal como está planteada no ha sido una solución al tema, pues existe mucho margen de actuación al arrendatario que en caso optara por ello, puede dilatar la acción de la justicia y, de otro lado, no reviste de la claridad necesaria en su redacción, que permita una única interpretación por parte de los jueces, lo que no garantiza que un proceso que solucione lo más pronto posible.

8.- ¿En nuestro país, los procesos de desalojo donde se aplica la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se realizan de manera eficiente? ¿Por qué?

No son eficientes, pues dicha figura legal no otorga la rapidez que una lectura literal de la norma aparenta, incluso la exoneración que se plantea el Pleno Jurisdiccional de que no se



acuda a una conciliación extrajudicial previa o de que no se admita excepciones ni defensas previas, podría cuestionarse con lo que el proceso se dilataría aún más.

9.- ¿Considera Ud. que con la aplicación de la “cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago” se restituye prontamente el bien al arrendador?

Considero que no, la restitución del bien propiamente se produce en la ejecución de la sentencia firme que dispone la entrega del bien y ésta, como hemos sostenido, no se produce en un corto plazo, sino por el contrario, se realizará luego que el arrendatario haya participado activamente en el proceso, ejercitando su derecho de defensa mediante los respectivos medios impugnatorios y otros actos que la ley le faculta.

En este punto considero necesario mencionar que en general los procesos judiciales no son rápidos, quienes ven sometidas sus controversias ante los órganos jurisdiccionales, cualquiera sea la materia, tienen que esperar plazos que a veces resultan excesivos; en estos casos la legislación procesal ha regulado la figura de la medida cautelar, que puede solicitarse en cualquier proceso, previo cumplimiento de los requisitos establecidos, por lo que si se quiere otorgar de eficacia al proceso judicial de desalojo, siempre que el derecho del arrendador sea verosímil, se puede facilitar la presentación de dichas medidas cautelares, con algunos requisitos flexibles que permitan que el proceso judicial resulte eficaz.



Oswaldo Oswaldo Durand Alvarado
Profesional A
Junta Nacional de Justicia

3.2 INSTRUMENTO DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL



FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL (A)

Título: “Cláusula de Allanamiento y Tutela jurídica del Arrendador en el Proceso de Desalojo por Incumplimiento de Contrato, Lima Norte, 2018”

Objetivo General: Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato.

Objetivo Específico 2: Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

AUTOR (A): MARJHELINE BENJERY MILLA OLGADO

FECHA : 09.10.19

FUENTE DOCUMENTAL	
CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	
ANÁLISIS DEL CONTENIDO	
CONCLUSIÓN	

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL (B)

Título: “Cláusula de Allanamiento y Tutela jurídica del Arrendador en el Proceso de Desalojo por Incumplimiento de Contrato, Lima Norte, 2018”

Objetivo Específico 1: Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

AUTOR (A): MARJHELINE BENJERY MILLA OLGADO

FECHA : 09.10.19

FUENTE DOCUMENTAL	
CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	
ANÁLISIS DEL CONTENIDO	
CONCLUSIÓN	

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: “Cláusula de Allanamiento y Tutela jurídica del Arrendador en el Proceso de Desalojo por Incumplimiento de Contrato, Lima Norte, 2018”

Objetivo General: Describir de qué manera la aplicación de la cláusula de allanamiento garantiza la tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato.

Objetivo Específico 2: Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago garantiza la tutela jurídica subjetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

AUTOR (A): MARJHELINE BENJERY MILLA OLGADO

FECHA : 09.10.19

FUENTE DOCUMENTAL	-IV CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL.
CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	-6 SUPUESTOS DE OCUPANTE PRECARIO, DE LOS CUALES SE UTILIZARÁN <u>DOS SUPUESTOS DE OCUPANTE PRECARIO</u> PARA LA PRESENTE INVESTIGACIÓN.
	<p>El IV Pleno Casatorio Civil. (Dos supuestos de ocupante precario).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Cuando el arrendador haya resuelto el contrato de arrendamiento, ya sea de pleno derecho o cursándole una carta notarial, se considera que no existe contrato, por lo que el arrendatario deviene en ocupante precario. 2) Cuando el arrendador requiere mediante documento el bien al arrendatario, el contrato fenece, por lo que se considera al arrendatario como ocupante precario. <p>Al respecto, lo establecido en el mencionado Pleno, ha generado algunos conflictos en la práctica, como que los Jueces de Paz Letrados, amparados en el referido, al calificar una demanda de desalojo y al</p>

<p>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</p>	<p>verificar la remisión de una comunicación por parte del arrendador, indistintamente si haya invocado la cláusula de allanamiento futuro, vienen declarándose incompetentes, al sostener que están impedidos, según el IV Pleno Casatorio Civil. Por su parte, los Jueces Civiles, vienen rechazando la decisión de incompetencia de los Jueces de Paz Letrado, basados en el hecho que: 1º) el Juez no puede modificar el petitorio y los hechos de la demanda; y, 2º) no existe ninguna norma que haya derogado el desalojo ordinario y la competencia prevista en el artículo 547 del Código Procesal Civil.</p> <p>La situación descrita es penosa, pues, en aquella indecisión de los órganos judiciales, fácilmente puede transcurrir un mínimo de 6 meses solo para definir quién es el Juez competente para conocer el reclamo de restitución de un bien, lo cual es reprochable a la luz de la exigencia de velar por hacer efectivo derechos fundamentales como la tutela jurisdiccional.</p>
<p>CONCLUSIÓN</p>	<p>1.-En atención a mi objetivo general, la manera en la que se garantiza la Tutela Jurídica del arrendador dentro de un proceso de desalojo donde se aplique la cláusula de allanamiento es deficiente, debido a que no hay garantía o una tutela efectiva para el arrendador, pues no se cumple con la pronta restitución de su bien (<i>lo cual es el objetivo principal de la cláusula de allanamiento</i>) pudiendo el Poder Judicial demorar años en resolver dichos procesos aun cuando se incluya la cláusula de allanamiento dentro de estos procesos.</p> <p>En ese sentido, con lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil antes mencionados, el arrendatario se convertiría en precario con sólo requerirle el bien, <u>lo que va a implicar que independientemente la causal de desalojo o la inclusión de la cláusula de allanamiento</u>, siempre se termine demandando al arrendatario por desalojo por ocupante precario, proceso que en la práctica puede demorar varios años, no cumpliéndose con el objetivo de la cláusula de allanamiento, el cual es que la restitución del bien se debería de dar de manera pronta.</p>

Por lo que, no habría una justicia oportuna para el arrendador, en cuanto no se daría una restitución pronta de su bien. - **“Justicia tardía no es justicia”**

2.- En atención a mi objetivo específico 2, la manera como la aplicación de la **cláusula de allanamiento por resolución de contrato por falta de pago** garantiza la **tutela jurídica subjetiva** del arrendador dentro de un proceso de desalojo es **deficiente**, por cuanto, el arrendador puede resolver, ya sea de pleno derecho o mediante una notificación al arrendatario el contrato de arrendamiento, si es que se da la causal de falta de pago de la renta por dos meses y quince días según lo establece el Código Civil; lo que se configuraría como supuesto de precariedad, según lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, ello, debido a que dentro de la comunicación de resolución de contrato el arrendador, puede optar por requerir el bien al arrendatario.

En ese sentido, nos encontramos ante el supuesto anterior, el ocupante se convirtió en precario, con la resolución del contrato de arrendamiento, pudiendo generarse también el mismo conflicto de competencia, no sabiendo donde demandar independientemente esté incluida la cláusula de allanamiento, pudiéndose advertir, que con lo establecido en el referido Pleno se afectaría de manera inmediata el derecho de **acceso a la justicia del arrendador** (Derecho de acción – derecho subjetivo).

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: “Cláusula de Allanamiento y Tutela jurídica del Arrendador en el Proceso de Desalojo por Incumplimiento de Contrato, Lima Norte, 2018”

Objetivo Específico 1: Explicar cómo la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador en el proceso de desalojo.

AUTOR (A): MARJHELINE BENJERY MILLA OLGADO
FECHA : 09.10.19

FUENTE DOCUMENTAL	-PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL.
CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	- DEBATE SOBRE LA SIGUIENTE PREGUNTA PROBLEMÁTICA: ¿TRAS LA EMISIÓN DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL, ¿HA QUEDADO IMPEDIDO EL ARRENDADOR DE INTERPONER DEMANDA DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO CUANDO YA REALIZÓ EL REQUERIMIENTO DE RESTITUCIÓN DEL BIEN, O ES FACULTATIVO QUE LO HAGA VALER POR ESA CAUSAL O POR OCUPACIÓN PRECARIO?
	Cabe mencionar que en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil se llevó a cabo el debate sobre la siguiente pregunta problemática: ¿Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria? El debate giro en torno a dos ponencias: 1.- Que, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de

<p style="text-align: center;">ANÁLISIS DEL CONTENIDO</p>	<p>restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria.</p> <p>2.- Que, no establece que el arrendador, cuando envía al arrendatario la carta notarial de requerimiento de devolución del bien, queda impedido de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino que únicamente lo faculta demandar, alternativamente, por esta causal o por ocupación precaria. Por ello, el Juez de Paz Letrado ante quien se interpone desalojo por vencimiento de contrato aun existiendo tal requerimiento, debe calificar la demanda y conocer el proceso.</p> <p>*La primera ponencia obtuvo mayores votos (55), frente a la segunda (43). Sin embargo, el impacto de aquella <u>postura jurisdiccional no vinculante</u>, es nociva frente a la <u>necesidad de manejar reglas claras en materia del proceso de desalojo</u>, según lo reflejan los criterios adoptados a nivel de los Jueces de Paz Letrados.</p> <p>Pues en la práctica, los Jueces de Paz Letrados, amparados en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, al calificar una demanda de desalojo y al verificar la remisión de una comunicación por parte del arrendador, indistintamente si haya invocado la cláusula de allanamiento futuro, vienen declarándose incompetentes, al sostener que están impedidos de conocer ese tipo de procesos, toda vez que se convirtió en un proceso de desalojo por ocupante precario (a pesar que dicho Pleno no es vinculante).</p>
	<p><u>En atención a mi objetivo específico 1</u>, la manera como la aplicación de la cláusula de allanamiento por conclusión de contrato garantiza la tutela jurídica objetiva del arrendador dentro de un proceso de desalojo es deficiente, pues como ya se ha podido advertir, gracias a las posturas planteadas en el referido Pleno (a pesar de no ser vinculante) se</p>

CONCLUSIÓN	<p>puede generar un conflicto de competencia, lo que afectaría directamente al arrendador en cuanto a la pronta restitución de su bien y tutela de sus derechos.</p> <p>Lo antes concluido se fundamenta en que, cuando el contrato de arrendamiento concluye, el arrendador puede optar por requerir el bien a su arrendatario, convirtiéndolo en precario (según lo establece el IV Pleno Casatorio Civil), generándose de esta manera la duda en el arrendador sobre porque causal demandar (vencimiento de contrato u ocupante precario) o ante qué juez le correspondería demandar (juez de paz letrado o ante un juez civil).</p> <p>En conclusión, dicha duda generada, ya es una vulneración al derecho del arrendador, aunándole a ello la demora de un proceso de desalojo por ocupante precario, si se diera el caso que la demanda sea admitida como tal, generando que en el plazo que dure el proceso el arrendatario goce sin pagar renta de la posesión del bien, y de los demás servicios que deberían ser cancelados, pero que no es así, por la demora en el proceso, generando vulneración de los derechos objetivos del arrendador, es decir de los que se encuentran explícitamente dentro del contrato de arrendamiento, así como los que establece el Código Civil.</p>
-------------------	---

*Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil*

SENTENCIA DEL PLENO CASATORIO

CASACIÓN N° 2195-2011-UCAVALI

Demandantes : Jorge Enrique Correa Panduro; César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro.

Demandados : Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco.

Materia : Desalojo por ocupación precaria

Vía procedimental : Proceso Sumarísimo

Sumario:

I.- Introducción.

II.- Materia del recurso.

III.- Fundamentos del recurso.

IV.- De la convocatoria al Pleno Casatorio.

V.- Consideraciones.

A.- De la contravención al derecho a un debido proceso.

a.1.- El debido proceso: Aspecto formal y sustancial.

a.2.- De la motivación de las resoluciones.

a.3.- De la causal de casación.

B.- De la posesión y otras figuras afines.

b.1.- La Posesión.

b.2.- Clases de posesión.

b.2.1.- Posesión mediata e inmediata.

b.2.2.- Posesión legítima e ilegítima.

b.2.3.- Servidor de la posesión

C.- Del ocupante precario.

c.1.- Consideraciones previas.

c.2.- Del ocupante precario en sede nacional.

c.3.- Supuestos de posesión precaria.

D.- Naturaleza la sentencia a dictarse.

VI.- Conclusiones.

VII.- Fallo.

Corte Suprema de Justicia de la República *Pleno Casatorio Civil*

comodante, etc.— pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

62.- Ahora bien, estando a lo conceptualizado, y sin que se pretenda hacer una relación con carácter de *numerus clausus*, consideramos necesario, que, aplicando los criterios anteriormente expuestos y tomando como base los casos recurrentes ante la Jurisdicción Civil y que se han venido conociendo y decidiendo en forma contradictoria, en algunos casos por esta Corte Suprema y sobre todo por los demás órganos jurisdiccionales de grados inferiores, establecer criterios para poder discernir aquellos casos que configurarían o no supuestos de ocupantes precarios:

c.3) Supuestos de posesión precaria.

63.- Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de *numerus clausus*, a continuación se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria:

- h) En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para esto, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Siendo así, no es necesario exigir la previa resolución judicial del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429° ya citado. Si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión. La declaración de improcedencia de la demanda la efectuará excepcionalmente y sustentándola únicamente en la falta o deficiencia de un presupuesto para la validez de la relación jurídica procesal, mas no por cuestión de fondo.

Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil

II) También constituirá un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

III) Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez de la causa, del análisis de los hechos y de la valoración de los medios probatorios aportados por las partes, advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia, al exponer las razones que justifican su decisión, y declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes para sustentar su derecho, a ejercer la posesión inmediata, es el que adolece de nulidad manifiesta.

IV) La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compra venta, acto después del cual el ocupante devendrá en precario.

V) En los casos en los que el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar, lo que considere pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente.

Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil

VI) La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para destruir la pretensión de desalojo y declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión; por lo tanto, se limitará a establecer si, de la valoración de las pruebas, surge en él la convicción de, si corresponde o no, declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado. Es decir, el Juez no debe ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino que debe limitarse a verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada surge en él la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente, que enerve el derecho que esgrime el demandante. Este hecho (de declararse fundada la demanda de desalojo por precario), en nada afecta lo que se vaya a decidir en el otro proceso donde se verifique la pretensión de usucapión. De ampararse, mediante resolución definitiva, la demanda de prescripción adquisitiva, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

parte del mismo o una instalación o construcción en el que un proveedor debidamente identificado desarrolla sus actividades económicas de venta de bienes o prestación de servicios a los consumidores.

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

En Lima, a los siete días del mes de mayo de dos mil catorce.

FREDY OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Congreso de la República

LUIS IDERICO NÚÑEZ
Segundo Vicepresidente del Congreso
de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL
DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil catorce.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente Constitucional de la República

RENÉ CORNEJO DÍAZ
Presidente del Consejo de Ministros

1088754-1

LEY N° 30201

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS

Artículo 1. Creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos

Créase, en el órgano de gobierno del Poder Judicial, el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en el que se inscribe, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil.

Artículo 2. Gratuidad y publicidad del registro

El acceso a la información del Registro de Deudores Judiciales Morosos es de carácter público y gratuito, a través del portal web institucional del Poder Judicial.

Artículo 3. Vigencia de la inscripción

El registro de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta la extinción de la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, en cuyo caso el juzgado de origen oficia al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad.

El registro permanece vigente en caso de que el ejecutado sea declarado deudor judicial moroso en otro proceso.

Extinguida la obligación conforme a las modalidades establecidas en el primer párrafo, la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, debiendo el Poder Judicial, a pedido de cualquier persona, proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.

Artículo 4. Exclusión

No se encuentran bajo el ámbito del referido registro las obligaciones derivadas de procesos judiciales contra el Estado.

Artículo 5. Modificación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil

Modifícanse los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil, en los términos siguientes:

"Sentencia con condena de futuro.-

Artículo 594.- El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

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

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

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad 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."

"Artículo 692-A.- Señalamiento de bien libre y procedimiento de declaración de deudor judicial moroso

Si al expedirse el auto que resuelve la contradicción y manda llevar adelante la ejecución en primera instancia, el ejecutante desconoce la existencia de bienes de propiedad del deudor, aquel solicitará que se requiera a este para que dentro del quinto día señale uno o más bienes libres de gravamen o bienes parcialmente gravados, a efectos que, con su realización, se cumpla el mandato de pago, bajo apercibimiento establecido por el juez, de declararse deudor judicial moroso e inscribirse dicho estado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, a solicitud del ejecutante.

El apercibimiento contenido en el presente artículo también será de aplicación en la etapa procesal de ejecución forzada de sentencia derivada de un proceso de conocimiento, abreviado o sumarísimo."

Artículo 6. Modificación de los artículos 34, 50 y 97 de la Ley 27809, Ley General del Sistema Concursal

Modifícanse el párrafo 34.2 del artículo 34, el párrafo 50.5 del artículo 50 y el párrafo 97.4 del artículo 97 de la Ley 27809, Ley General del Sistema Concursal, en los términos siguientes:

"Artículo 34.- Apersonamiento de acreedores al procedimiento

(...)

34.2 Igual derecho corresponde al acreedor cuyo crédito dio lugar a la declaración de situación de concurso, en cuyo caso los créditos correspondientes serán reconocidos de oficio por la Comisión.

(...)"

"Artículo 50.- Instalación de la Junta de Acreedores

(...)

50.5 En caso de que la disolución y liquidación del deudor se haya iniciado en aplicación de los supuestos previstos en el literal b) del párrafo 24.2 del artículo 24 y en el párrafo 28.4 del artículo 28, la Junta se desarrollará en el lugar, día y hora señalados en única convocatoria. La Junta se podrá instalar con la asistencia de cualquier acreedor reconocido y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable

del acreedor o acreedores que representen créditos superiores al 50% de los créditos asistentes a la Junta de Acreedores.

(...)*

Artículo 97.- Nombramiento del liquidador y aprobación del Convenio de Liquidación

(...)

97.4

En el caso de que dicha Junta no se instale o instalándose no adopte el acuerdo pertinente a la liquidación, la Comisión podrá designar, de oficio, al liquidador responsable, previa aceptación de este. Si no hay liquidador interesado, renuncia el designado por la Comisión o queda sin efecto su designación de conformidad con el párrafo 120.5 del artículo 120, se dará por concluido el proceso.

(...)*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Vigencia

La presente Ley entra en vigencia a los cuarenta y cinco días hábiles de su publicación.

SEGUNDA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamenta la presente Ley dentro de los treinta días hábiles de su entrada en vigencia.

TERCERA. Unificación de registros

El Poder Judicial unifica el Registro de Deudores Judiciales Morosos con otros registros que administre el referido poder del Estado.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA. Aplicación de la norma en el tiempo

A la entrada en vigencia de la presente Ley, la modificatoria establecida en el artículo 5 se aplicará inmediatamente a los procesos judiciales en los cuales aún no se haya requerido al deudor ejecutado el señalamiento de bienes libres o parcialmente gravados con cuya realización se cumpla la obligación puesta a cobro.

SEGUNDA. Procedimientos concursales en trámite

Los procedimientos concursales iniciados por mandato judicial en aplicación del artículo 692-A del Código Procesal Civil, antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se seguirán tramitando conforme a la normativa vigente a la fecha que fueron iniciados.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. Disposición derogatoria

Deróganse los artículos 30 y 31 y el numeral 36.2 del artículo 36 de la Ley 27809, Ley General del Sistema Concursal.

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

En Lima, a los siete días del mes de mayo de dos mil catorce.

FREDY OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Congreso de la República

LUIS IBERICO NÚÑEZ
Segundo Vicepresidente del Congreso
de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL
DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Manda se publique y promulgue.