



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL



**ANÁLISIS DE LA LEY N° 30201 EN RELACIÓN AL
PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA
DE SAN ROMÁN – JULIACA 2017-2019**

**TESIS PRESENTADA POR:
NONY VILCA HUARACALLO**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAGÍSTER EN DERECHO
MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL**

JULIACA - PERÚ

2022



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL
ANÁLISIS DE LA LEY N° 30201 EN RELACIÓN AL
PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA
DE SAN ROMÁN – JULIACA 2017-2019

TESIS PRESENTADA POR:
NONY VILCA HUARACALLO

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAGÍSTER EN DERECHO
MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL

APROBADA POR:

PRESIDENTE DEL JURADO :


Dr. NÉSTOR BARRANTES SÁNCHEZ

MIEMBRO DEL JURADO :


Dr. JOSÉ DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA

MIEMBRO DEL JURADO :


Dr. PIO NAPOLEÓN VILCA RAMOS

ASESOR DE TESIS :


Mgtr. PERCY ROGELIO CARRASCO REYES

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN :

DERECHO PRIVADO - P38.



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
ESCUELA DE POSGRADO



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 0328-2022-USA-EPG-UANCV/J

Juliaca, 2022 Julio 13

VISTOS:

El expediente N° 35401 del (a) Bachiller, **VILCA HUARACALLO NONY**, con número de DNI. **42402214** y con número de matrícula **131240022**, de la Maestría en **DERECHO**, Mención: **DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL**, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" de la Sede Central **JULIACA**.

CONSIDERANDO:

Que, el (a) Bach. **VILCA HUARACALLO NONY**, con número de DNI. **42402214** y con número de matrícula **131240022**, de la Maestría en **DERECHO**, Mención: **DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL**, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez de Juliaca; ha Solicitado la Sustentación del Dictamen de Tesis titulada: **ANÁLISIS DE LA LEY N° 30201 EN RELACIÓN AL PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN - JULIACA 2017-2019**. La misma que pertenece a la Línea de Investigación: **DERECHO PRIVADO - P38**. Para ser sustentada;

Que, el (a) referido (a) Dictamen de Tesis aprobado por los jurados el 12 de Julio del 2021. Establece la fecha de sustentación; habiendo para el efecto cumplido los requisitos establecidos en el reglamento para la Obtención del Grado Académico de Magister/Maestro y Doctor de la Escuela de Posgrado de la UANCV;

Que, en el Artículo 66 del Reglamento General de la Escuela de Posgrado de la UANCV, establece que la sustentación de Tesis de Posgrado es un trabajo de investigación original y crítico, de actualidad y de alto valor científico;

En uso de las atribuciones conferidas a la Dirección en el inciso "J" del artículo 17° del Reglamento General de la Escuela de Posgrado, y el Art. 76 del Estatuto Universitario;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - **NOMBRAR** a los miembros del Jurado que calificarán la sustentación de la tesis del (a) Bach: **VILCA HUARACALLO NONY**, con número de DNI. **42402214** y con número de matrícula **131240022**, de la Maestría en **DERECHO**, Mención: **DERECHO CIVIL Y EMPRESARIAL**, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez de Juliaca; quien ha presentado el Dictamen de Tesis: **ANÁLISIS DE LA LEY N° 30201 EN RELACIÓN AL PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN - JULIACA 2017-2019**. La misma que pertenece a la Línea de Investigación: **DERECHO PRIVADO - P38**. Nominado como **ASESOR** el (a) Dr. **PERCY ROGELIO CARRASCO REYES** y siendo los jurados los siguientes docentes:

Presidente	:	Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ
Primer Miembro	:	Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA
Segundo Miembro	:	Dr. PIO NAPOLEON VILCA RAMOS

ARTÍCULO SEGUNDO.- DETERMINAR que la fecha de sustentación de Tesis, que se llevará a cabo fijando el siguiente lugar, fecha y hora:

Fecha	:	Jueves 21 de Julio del 2022
Hora	:	10:00 a.m.
Local	:	Aula N° 309 EPG - UANCV - JULIACA

A cuya finalización el Jurado registrará los resultados en el Libro de Actas de Sustentación de Tesis de Maestría con el grado de **MAGÍSTER** a los estudiantes que ingresaron anterior a la aprobación de la ley Universitaria N° 30220.

ARTÍCULO TERCERO.- ELEVAR la presente Resolución al Rectorado, Vicerrectorado Académico, Vicerrectorado Administrativo y Oficina del Órgano de Inspección y Control para conocimiento.

Regístrese, comuníquese y Archívese.


Dr. Felix C. Ochoaoma Paravicino
DIRECTOR (e)


MSc. Luis Chayna Aguilar
SECRETARÍA ACADÉMICA

Cc./Archiv EPG (01)
Interesado (01)
Cargo (01)
Jurados (03)
Asesor (01)
Expediente (01)
FCOP (e)/goc



ANÁLISIS DE LA LEY N° 30201 EN RELACIÓN AL DESALOJO EN LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN – JULIACA 2017-2019

INFORME DE ORIGINALIDAD

26%

INDICE DE SIMILITUD

25%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

11%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	docplayer.es Fuente de Internet	3%
2	Submitted to Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez Trabajo del estudiante	1%
3	repositorio.uancv.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	dokumen.tips Fuente de Internet	1%
5	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
6	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	idoc.pub Fuente de Internet	1%
8	www.clubensayos.com Fuente de Internet	1%




Metadatos complementarios – UANCV_

TITULO DE LA TESIS	
ANALISIS DE LA LEY N° 30201 EN RELACIÓN AL PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN - JULIACA 2017-2019	
Datos de autor	
Nombres y apellidos	NONY VILCA HUARACALLO
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	42402214
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0003-2695-5833
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	PERCY ROGELIO CARRASCO REYES
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	23879579
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-0311-9130
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	NESTOR BARRANTES SANCHEZ
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02389922
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0001-6965-6831
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02430962
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-3846-9034



UNIVERSIDAD NACIONAL "NESTOR CERRETELLA VELÁSQUEZ"
ESCUELA DE POSTGRADOS

Dr. Carolina Ortiz Caceres
DIRECTOR DE INVESTIGACIÓN - EPG

Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	PIO NAPOLEÓN VILCA RAMOS
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02438444
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-3897-1972
Datos de investigación	
Línea de investigación	DERECHO PRIVADO – P38
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	SIN FINANCIAMIENTO
Ubicación geográfica de la investigación	<p>País: Perú Departamento: Puno Provincia: San Román Distrito: Juliaca Latitud: 15° 29' 43.521" S Longitud: 70° 7' 39.741" W</p>  <p>https://maps.app.goo.gl/mdaZCwavyjC16R7M6</p>
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Marzo 2022- Julio 2022
URL de disciplinas OCDE https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html - Librería	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00 Derecho penal https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02

UNIVERSIDAD NACIONAL "NÉSTOR CÉSAR VELÁSQUEZ"
ESCUELA DE POSTGRADODr. Segurmo Ortiz Cansaya
DIRECTOR
DE INVESTIGACIÓN - EPG



DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo Nony Vilca Huarcacallo, identificado con DNI Nro. 42462214 en mi condición de egresado de:

- Escuela Profesional
- Programa de Segunda Especialidad,
- Programa de Maestría o Doctorado

Maestría en Derecho - Mención Derecho Civil y Empresarial,

informo que he elaborado el/la Tesis o Trabajo de Investigación, Trabajo Académico denominada:

"Análisis de la Ley N° 30201 en relación al proceso de desalojo en la provincia de San Román - Juliaca 2017 - 2019."

Asesorado por: Mgtr. Percy Rogelio Carrasco Reyes.

Es un tema original.


Declaro que el presente trabajo de tesis es elaborado por mi persona y **no existe plagio/copia** de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por persona natural o jurídica alguna ante instituciones académicas, profesionales, de investigación o similares, en el país o en el extranjero.

Dejo constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no asumiré como tuyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o Internet.

Asimismo, ratifico que soy plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento, así como de las connotaciones éticas y legales involucradas.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Juliaca 15 de abril del 2024


DNI 23879579
PERCY ROGELIO CARRASCO REYES

FIRMA (obligatoria)



Huella



A Dios y a mis seres queridos en especial a mi madre que es el motor de mi vida.



*“Nunca se desprende uno de lo que
le pertenece, aunque lo tire o lo
regale”*

Goethe



ÍNDICE

ÍNDICE	i
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
INTRODUCCIÓN	vii

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. EXPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	1
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	6
1.2.1. Problema general	6
1.2.2. Problemas específicos	6
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	6
1.4. OBJETIVOS	8
1.4.1. Objetivo general	8
1.4.2. Objetivos específicos	8

CAPÍTULO II

EL MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN	10
2.2. BASES TEÓRICAS	11
2.2.1. LA PROPIEDAD COMO DERECHO FUNDAMENTAL	11
2.2.1.1 El derecho de propiedad	11
2.2.1.2. La propiedad	19



2.2.2. BIENES INMUEBLES	25
2.2.2.1. Bienes	25
2.2.2.2. Bienes inmuebles	28
2.2.3. LOS CONTRATOS DE ALQUILER	29
2.2.3.1. Cuestión previa	29
2.2.3.2. El contrato	30
2.2.3.3. Definición	35
2.2.3.4. Función económica	37
2.2.3.5. Característica	38
2.2.3.6. Sujeto facultado	39
2.2.3.7. Elementos	40
2.2.3.8. Obligaciones	42
2.2.3.9. Cláusula de allanamiento	44
2.2.4. LA POSESIÓN	45
2.2.4.1. Definición	45
2.2.4.2. Clases	46
2.2.4.3. Poseedor	52
2.2.4.4. Adquisición de la posesión	52
2.2.4.5. Defensas posesorias	53
2.2.4.6. La acción posesoria especial-sumaria de desalojo	55
2.2.5. DERECHO PROCESAL CIVIL	57
2.2.5.1. Derecho procesal	57
2.2.5.2. Derecho procesal civil	62
2.2.5.3. EL PROCESO CIVIL	65



2.2.6. PROCESO DE DESALOJO	77
2.2.6.1. Cuestión previa	77
2.2.6.2. La acción posesoria	78
2.2.6.3. Definición	79
2.2.6.4. Causales	80
2.2.6.5. Competencia	81
2.2.6.6. Legitimidad activa y pasiva	81
2.2.6.7. Trámite procesal	82
2.2.6.8. La prueba en el proceso	84
2.2.6.9. Vía procedimental	84
2.2.6.10. Sentencia y ejecución del desalojo	85
2.2.7. ANÁLISIS DE LA REALIDAD Y LEY 30201	85
2.2.7.1. Descripción de la realidad o el problema	85
2.2.7.2. Análisis de la ley 30201 y su reglamento	88
2.2.7.3. Con plazos dilatados de ley La Ley N.º 30201	94
2.3. MARCO CONCEPTUAL	95
2.4. HIPÓTESIS	96
2.4.1. Hipótesis general	96
2.4.2. Hipótesis específicos	96
2.5. VARIABLES E INDICADORES	98



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	99
3.2.	MÉTODO DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA	99
3.3.	POBLACIÓN Y MUESTRA	100
3.4.	TÉCNICAS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	100
3.5.	FUENTES DE INVESTIGACIÓN	101
	3.5.1. Fuentes primarias	101
	3.5.2. Fuentes secundarias	101
3.6.	TIPOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	102
3.7.	TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	102

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1.	ANÁLISIS DE CUADROS OFICIALES	103
	CONCLUSIONES	
	SUGERENCIAS	
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	
	APÉNDICE	



RESUMEN

Este trabajo enunciado: Análisis de la ley N° 30201 en relación al proceso de desalojo en la provincia de San Román – Juliaca 2017-2019. Posee un cimiento de haber tratado el proceso de desalojo regulado Ley N° 30201, asimismo, haber estudiado el derecho real de posesión y el papel que juega en los contratos de arrendamiento, ya que según el INEI casi 16 % de hogares están en condición alquilados a nivel nacional.

El legislador buscó simplificar el proceso de desalojo y propuso una solución rápida para que los propietarios recuperen la posesión de sus propiedades en un plazo de quince días. Esto generó una expectativa considerable entre las personas jurídicas y los operadores. Sin embargo, la ley resultante ha demostrado ser enrevesada y limitada en su alcance, aplicándose únicamente a los casos de evicción por resolución de contratos de arrendamiento con cláusula de búsqueda futura, acompañada de firma notarial o sancionada por juez de paz, y falta de pago. de cuotas

El proceso de desalojo puede resultar desconcertante cuando la ley no especifica si es compatible con el proceso civil o no. Esta falta de claridad crea confusión, ya que la legislación no deja claro si los dos procesos son paralelos o complementarios. Además, la cláusula de búsqueda futura, que requiere firmas notariadas, solo es relevante para los contratos de arrendamiento de bienes raíces, excluyendo los contratos verbales y los bienes muebles. La legislación también guarda silencio sobre cómo proceder en áreas sin notarios o jueces de paz, lo que lleva a plazos extendidos que difieren de los del proceso de desalojo civil.

Actualmente, no existen procesos de desalojo que se encuentren bajo el paraguas de la Ley N° 30201. Esto se debe principalmente a que los plazos para contradicciones y requisitos de liberación son más extensos en comparación con el proceso de desalojo del Código de Procedimiento Civil.

Finalmente, si se sigue manteniendo la ley, lo único que se lograra es una ley para el olvido, y a la vez se seguirá generando una inseguridad jurídica.

Palabras claves: Posesión, contrato de arrendamiento, desalojo, cláusula de allanamiento.



ABSTRACT

This work stated: Analysis of Law No. 30201 in relation to the eviction process in the province of San Román - Juliaca 2017-2019. It has a foundation of having dealt with the regulated eviction process Law No. 30201, also, having studied the real right of possession and the role it plays in leasing contracts, since according to the INEI almost 16 % of homes are in rented condition at the national level.

It was evident that the legislator in the effort to streamline the eviction process, favored proposing a quick process that would allow the landlord to recover possession of his property within a period of fifteen days, as is natural in legal persons and operators, This has generated a lot of expectation. However, said law has turned out to be confusing, lengthy and limited only in cases of eviction due to the expiration of the term and non-payment derived from lease contracts with a clause for future search with a signature legalized by a notary or justice of the peace, respectively.

In this way, the eviction process becomes even more confusing, because the aforementioned law does not indicate whether what is being regulated is a parallel or different eviction process to the eviction process of the civil process or would complement each other, because of its reading warns the contrary, as well, the figure of the clause of future search with legalized signatures, only being applicable to real estate lease contracts and not to movable property, nor verbal lease contracts, silent regarding the places where there is no notary and justice of the peace, to finally only succeed in increasing terms that differ with the eviction of the civil process.

What has been verified that, at present, there are no eviction processes under the protection of Law No. 30201, this is basically because the terms to contradict and the requirement for the launch are longer in the eviction process than in the eviction process of the Civil Procedure Code.

Finally, if the law continues to be maintained, the only thing that will be achieved is a law for oblivion, and at the same time it will continue to generate legal insecurity.

Key words: Possession, lease, eviction, search clause.



INTRODUCCIÓN

El derecho civil como rama del derecho privado que viene a regular toda la relación civil de las personas. Es también, la disciplina del derecho que establece el estado civil, su relación familiar, su propiedad, así como los derechos reales, su obligación, sus contratos y sus derechos sucesorios. El derecho civil regula entre otras ramas, lo más importante, el derecho real (de propiedad y posesión respectivamente).

Ahora bien, el derecho real es la rama por el cual, el titular adquiere un poder inmediato y directo sobre un bien, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos, en donde los elementos son: Un poder del sujeto sobre la cosa de contenido económico y una relación del sujeto con terceros: garantía jurídica o formal. Además de la propiedad, otra de las figuras emblemáticas de los derechos reales es la posesión.

Es decir, la posesión se reconoce como un hecho jurídico, que genera consecuencias legales y una persona como un caballero y propietario tiene una cosa mortal en su poder. De la misma manera, es, de hecho, una situación, pero no por ley como una propiedad, una auténtica excelencia real y la consecuencia de la posesión de ingresos. Para poseer como ley, la consecuencia legal de la posesión es un hecho; Es decir, la posesión se basa en la aparición de un derecho contra terceros (conducta posesoria), que debe ser suficiente, dependiendo del tiempo y la sustitución de los sistemas de grabación que la propiedad sea suficiente antes de la dificultad.



En esa línea de argumentación, en el transcurso de todo el desarrollo en lo mínimo se tratara de estudiar cada uno de esos temas, además, el problema es frecuente y es conocido el conflicto esto aclarará entre los propietarios y los inquilinos. Varias veces, los inquilinos se muestran reacios a pagar ingresos mensuales, que es la causa del arrendamiento, o el curso del período acordado en el contrato, y en ambos casos se niegan a restaurar la propiedad del propietario por mucho tiempo.

Se observará que el ejercicio del derecho real de posesión no es pacífico, claro está, que siempre está amenazado por los arrendatarios y arrendadores y viceversa, para tal efecto, el derecho ha establecido una institución procesal denominado la acción posesoria (de desalojo), medio de protección, donde los propietarios contarán con el proceso de desalojo como un medio de defensa judicial más recurrente. Los casos más comunes son los procesos de expulsión de la ocupación precaria debido a la expiración del término y la falta de pago.

Asimismo, se efectuará una mirada panorámica a la resistencia de no restituir los bienes inmuebles objeto de arredramiento, el legislador preocupado por el problema, sin consulta previa a los especialistas, en fecha 28 de mayo de 2014, Tras la publicación de la Ley N° 30201, los operadores jurídicos no tardaron en darse cuenta de las supuestas novedades que presentaba al proceso de expulsión. El legislador recomendó un proceso acelerado que permitiría a los dueños de propiedades reclamar sus posesiones en solo dos semanas. Esto generó una



sensación de anticipación entre el público, particularmente entre los arrendadores que lo vieron como un rayo de esperanza. Los inquilinos urbanos también comenzaron a prepararse para la ola anticipada de defensa masiva por parte de los propietarios. Hasta ahora, sin embargo, no hay noticias que, en esta regla, las pruebas presentadas.

Este trabajo enunciado: Análisis de la ley N° 30201 en relación al proceso de desalojo en la provincia de San Román – Juliaca 2017-2019. Posee cimiento de haber tratado el proceso de desalojo regulado Ley N° 30201, asimismo, haber estudiado el derecho real de posesión y el papel que juega en los contratos de arrendamiento, ya que según el INEI casi 16 % de hogares están en condición alquilados.

Razón por la cual, se planteará como problema general lo siguiente: ¿Se puede considerar que el Proceso de Desalojo de la Ley Núm. 30201 es enrevesado, prolongado y restringido solo a los casos en que los contratos de arrendamiento con una cláusula de búsqueda futura y firmas aprobadas por notario han expirado, lo que lleva a la falta de pago? Y entre otras preguntas más, las que serán resueltas en la presente investigación.

Así también, se ha formulado el siguiente objetivo general: Demostrar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, limitado y dilatado en caso de desalojo debido a la madurez del término y la falta de pago de los acuerdos de alquiler con la cláusula allanamiento a futuro con un significado mucho más legalizado. Y los objetivos específicos: Identificar los fundamentos



para afirmar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil. La aplicación específica de la Ley N° 30201 a los casos de evicción por vencimiento y falta de pago del contrato de arrendamiento, en los que está presente una cláusula de búsqueda futura y la firma es notarial, no es clara en términos de proporción. El impacto de esta ley, que introduce un nuevo proceso de desalojo, es algo complicado, prolongado y comparativamente restringido en comparación con el proceso de desalojo del Código de Procedimiento Civil.

A partir de este trabajo, lo que se busca es realizar un análisis de la ley 30201 en su aspecto procesal y su respectiva aplicación.

Este trabajo estará organizado en capítulos: En el primer capítulo (como el problema), en el segundo capítulo (el marco teórico), en el tercer capítulo (la metodología de la investigación) y en el cuarto capítulo (los resultados y discusión).

Asimismo, como es natural contara con las conclusiones y las sugerencias respectivas. Finalmente, se mencionarán la referencia bibliográfica.



CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. EXPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

El derecho civil como rama del derecho privado que viene a regular toda la relación civil de las personas. Es también, la disciplina del derecho que establece el estado civil, su relación familiar, su propiedad, así como los derechos reales, su obligación, sus contratos y sus derechos sucesorios. El derecho civil regula entre otras ramas, lo más importante, el derecho real (de propiedad y posesión respectivamente).

Ahora bien, el derecho real es la rama por el cual, el propietario adquiere poder inmediato y directa en la propiedad, que se puede ejercer y afirmar contra todo, donde los elementos son: un poder del objeto del contenido económico y un tema del sujeto con terceros: garantía legal o formal. Además de la propiedad es otra de las figuras emblemáticas de la posesión de derechos reales.



Dicho esto, la posesión se reconoce como un evento legal, que genera consecuencias legales y una persona como un Señor y el propietario tiene un cuerpo en su poder. De la misma manera, es, de hecho, una situación, pero no por ley como una propiedad, una auténtica excelencia real y la consecuencia de la posesión de ingresos. Para poseer como ley, la consecuencia legal de la posesión es un hecho; Es decir, la posesión se basa en la aparición de un derecho contra terceros (conducta posesoria), que debe ser suficiente, dependiendo del tiempo y la sustitución de los sistemas de grabación que la propiedad sea suficiente antes de la dificultad que significa acreditar el dominio.

En esa línea de argumentación, una de las formas de ejercicio es ceder la posesión de un bien inmueble, esto es, por medio del contrato de arrendamiento (entre otros contratos), es un contrato para el cual hay una relación entre dos partes, a través de las cuales se comprometen y los obligan, y durante un período determinado, la asignación de un servicio bueno o forzado por la parte que recibe la posesión de pagar un precio determinado.

En la realidad, los conflictos suscitados entre los arrendadores y arrendatarios del inmueble son conocidos. Varias veces, los inquilinos no se preocupan por pagar el ingreso mensual, lo que causa la resolución de arrendamiento o la madurez del período acordado por el contrato y en ambos



casos, la restauración de la propiedad se niega al propietario por mucho tiempo.

Como se observa, el ejercicio del derecho real de posesión no es pacífico, claro está, que siempre está amenazado por los arrendatarios y arrendadores y viceversa, para tal efecto, el derecho ha establecido una institución procesal denominado la acción posesoria (de desalojo), medio de protección, donde los propietarios cuentan con el proceso de desalojo como un medio de defensa judicial más recurrente. Los casos más comunes son los procesos de expulsión de la ocupación precaria debido a la expiración del término y la falta de capacidad de pago.

Frente ante tanta resistencia de no restituir los bienes inmuebles objeto de arredramiento, el legislador preocupado por el problema, sin consulta previa a los especialistas, en fecha 28 de mayo de 2014, los operadores jurídicos tomaron conocimiento de la publicación de la Ley N° 30201, que efecto, supuestamente, traía con sigo innovaciones en el proceso de expulsión, la legislatura sugirió el diseño acelerado o un proceso rápido que le permite al propietario recuperarse en quince días su propiedad, lo que generó grandes expectativas a la población. Los propietarios de los inquilinos tenían una luz de esperanza y los inquilinos urbanos que se limpiaron ante la inminente ola de defensa masiva. Hasta ahora, sin embargo, no hay noticias que de casos de desalojo basados en esta norma.



El presente problema tiene su origen en una defectuosa técnica legislativa por parte del legislador. En ese sentido, el problema es que: La Ley N° 30201 recientemente promulgada ha introducido un proceso de desalojo nuevo, desconcertante y prolongado, limitado solo a los casos de rescisión del contrato de alquiler por falta de pago o vencimiento acompañada de una cláusula de búsqueda futura con firmas autenticadas. Esto ha creado una gran confusión entre propietarios e inquilinos por igual, que ahora luchan por diferenciar entre el proceso descrito por el Código de Procedimiento Civil y la supuesta nueva ley cuando se trata de desalojos por ocupación precaria, resulta siendo más beneficiosa la primera; es decir, el desalojo regulado en código procesal civil, en tanto, el Desalojo de la Ley 30201 resulta siendo confuso, dilatado y limitado.

Dicho esto, ahora cabe interrogarse que, ¿Por qué se propició solo una solución mediana al problema de los procesos de desalojo? ¿Por qué no se fortaleció al proceso de desalojo vigente? ¿Por qué no se abrió una tribuna abierta de debate entre los jueces que conocen los procesos de desalojos? Este problema es de gran trascendencia en la realidad, sencillamente se viene trasgrediendo el derecho de los arrendadores y beneficiando a la inseguridad jurídica. Como se puede ver, En comparación con el proceso de desalojo previsto en el Código de Procedimiento Civil, la Ley N° 30201 prevé más tiempo para contradecir y liberar requisitos. Aunque el procedimiento es similar en otros aspectos, el proceso de desalojo rápido anticipado no es del



todo alcanzable. Como resultado, el nuevo proceso ha creado confusión entre los operadores legales. Como solución, intermitentemente se ha interpretado el artículo 594 del Código de Procedimiento Civil como parte del Título del Proceso de Desalojo.

Considerando el orden cronológico de los hechos, la Ley N° 30201 siguió al Cuarto Pleno Casatorio. En consecuencia, para los casos relacionados con el vencimiento del plazo de aprobación de la cláusula de búsqueda en virtud del artículo 1700 del Código Civil, los jueces ahora tienen la opción de elegir entre un proceso de desalojo frágil. Este proceso se inicia ante un Juez Especializado y culmina en la Corte Suprema mediante el recurso de casación, La Ley N° 30201, a pesar de su lenguaje defectuoso, ofrece un medio para salvaguardar los casos de caducidad, evitando que sean tratados como procedimientos de expulsión de ocupación precaria. El proceso de desalojo en dos instancias de la ley, según lo dicta la regla 5.2 del Cuarto Pleno de Casación Civil, es una alternativa engorrosa a la apelación ante la Corte Suprema.



1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema general

¿Será posible que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado sólo a los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuáles son los fundamentos para afirmar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil?
- ¿En qué proporciones se viene aplicando la Ley N° 30201 para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente?
- ¿Qué efectos genera la aplicación de la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado que el Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil?

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se justifica por las siguientes razones:



Importancia cognitiva: En este trabajo cuenta como fundamento central en analizar una institución muy importante referido en fecha 28 de mayo de 2014, así como es la publicación de la Ley N° 30201. En lo que atañe a lo trascendente, El legislador buscó crear un procedimiento expedito que permitiera a los propietarios recuperar la propiedad de sus locales en apenas quince días. Esta iniciativa provocó una anticipación sustancial en toda la comunidad, inspirando a los propietarios con la perspectiva de reclamar su propiedad mientras dejaba a los inquilinos en desorden por su posible desplazamiento.

En esa línea de argumentación, lo que justifica a la presente, que a partir de este trabajo se tendrá mejor estudio u análisis a la ley N° 30201.

Importancia social: El objetivo de este trabajo también resaltará los problemas conocidos que se producen entre los arrendadores y arrendatarios. Los inquilinos evitan pagar el ingreso mensual, que es la causa de la resolución del contrato de arrendamiento, o el curso del término acordado con el tratado es rechazar la restauración de la propiedad del propietario en ambos casos. Los propietarios del proceso de expulsión tienen una de las predicciones recurrentes de la defensa. Los casos más populares son procesos de expulsión a través de una posesión precaria debido a la expiración del término y la falta de pago por lo tanto la población no tiene conocimiento.



En suma: El propósito de este trabajo es mejorar el estado actual de las cosas incentivando a los jueces a tomar medidas más eficientes en el manejo de los procedimientos sumarios, específicamente en lo que se refiere al proceso de desahucio previsto en el código procesal civil.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo general

- Demostrar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado sólo a los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente.

1.4.2. Objetivos específicos

- Identificar los fundamentos para afirmar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil.
- Precisar las proporciones de como se viene aplicando la Ley N° 30201 para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente.



- Determinar los efectos que genera la aplicación de la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado que el Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil.



CAPÍTULO II

EL MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN

Se tiene los siguientes trabajos que indirectamente se dan.

- Un estudio realizado en la Universidad Cesar Vallejo, se arribó a que: "...las personas no respetan la exclusividad sobre la propiedad, se asientan en tierras sin un título que sea calificado para justificar su posesión, la justicia ha introducido remedios legales como la deportación por tenencia precaria" (Gonzales, 2018).

- Un segundo estudio realizado en la Universidad Cesar Vallejo, se arribó a que: "...se verifica que existen retrasos inadecuados en los procesos de expulsión que extienden el proceso extremo, en particular que no cumplan



con el principio de velocidad del proceso, la economía del proceso, viola los derechos constitucionales de la ley” (Quintana, 2016).

- Un tercer estudio realizado en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, se arribó a que: “El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias en el desalojo del bien inmueble, distrito la Victoria – Lima...” (López, 2015).

Finalmente, un cuarto estudio realizado en la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, se arribó que: “...obtuvo el resultado siguiente: Primero, el artículo 594 del Código Procesal Civil, reformado por el artículo V de la Ley 30201 contiene deficiencias e insuficiencias normativas que obstaculizan al arrendador recuperar su bien...” (Flores, 2018).

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. La propiedad como derecho fundamental

2.2.1.1 El derecho de propiedad

A. Función social

“El concepto constitucional de la propiedad es más amplia y completa que correspondiente a la propiedad del derecho a la propiedad burguesa, que se ha preocupado por la legislación efectiva de acuerdo con el código civil de este derecho” (Quiroga, 2009, p. 206). Mientras tanto, el campo de la



perspectiva constitucional implica todos los intereses importantes en los que un hombre puede tener, su vida y su libertad, como derechos reales, créditos, intelectuales, marcas, pensiones, etc.

De ese modo, la constitución del estado garantiza todo el "... Patrimonio, incluyendo verdaderos y personales, de hardware o derechos intangibles (...), todos los intereses valiosos que pueden tener un hombre a su lado y su vida y libertad, incluidos los contratos..." (Sagúes, 2007, p. 782).

Según Bidart (s. f.) asevera que el derecho a la propiedad se encuentra "...los derechos individuales, que del constitucionalismo moderno o convencional protegieron más intensamente (...). de cuño individualista recibió el impacto de las transformaciones ideológicas, sociales y económicas hasta que alcanza las lecciones que involucran una función social..." (p. 84). "El concepto de interés social en la regulación del ejercicio de los derechos de propiedad..." (Gutiérrez, 2005, p. 917).

Para algunos como Badeni, "...la idea de la propiedad como función social, (...) Aunque no hay necesidad de una experiencia práctica suficiente en el tema, ha habido un deterioro significativo de la propiedad individual" (Badeni, p. 831).



La función social solo se aplica a artículos de producción o servicios públicos, pero no "... así, bienes de consumo o beneficios estrictamente privados en los que solo se reconoce una ventaja estrictamente personalizada, en la que es suficiente desencadenar la propiedad de propiedad desfavorecida de la comunidad" (Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 0008-2003-AI/TC LIMA MÁS DE 5,000 CIUDADANOS).

B. Definición

Con la base anterior de que la propiedad tiene una connotación de función social. La Constitución no protege el abuso, garantiza el uso y disposición de la propiedad, que el propietario hace el mismo poder...

La propiedad es asimilada como el "...poder jurídico que permite a una persona usar un bien, disfrutar, organizar y defender. Por lo tanto, el propietario puede servir directamente con sus bonos, frutos y productos y darle su condición objetiva o cómoda por sus intereses..." (Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 0008-2003-AI/TC LIMA MÁS DE 5,000 CIUDADANOS).

Todo ello, el ejercicio debe ser, con estrecha armonía al bien común y con las limitaciones dadas por la propia ley; asimismo con la garantía de saber que podrá recuperarlo si hay otros que lo usurpan o invaden.

La propiedad "...es una ley fundamental de la persona, pero está sujeta a los límites que solo pueden imponerse al legislador, siempre que



reaccionen a un criterio de armonización con interés social y el bien común (...) de propiedad” (Gonzales, s. f. p. 406).

C. Justificación convencional

Según la máxima norma como es la Convención Americana sobre Derecho Humanos más reconocido como el Pacto de San José de Costa Rica reconoce en el artículo 21 regla respecto de la propiedad:

1. La ley reconoce el derecho de todos los individuos a utilizar y obtener satisfacción de sus posesiones. Sin embargo, este uso puede estar limitado a promover el bien social.
2. No es posible que ninguna persona evalúe su propio patrimonio, sino con el único objeto de percibir una indemnización en los casos de interés o beneficio social, y sólo de conformidad con los procedimientos legalmente establecidos.
3. Use, así como cualquier otra forma de explotación humana por parte de los humanos debe ser prohibida por la ley. (Convención Americana sobre Derecho Humanos, 1949, art. 21)

De ese modo, el derecho de la propiedad “...regulado en la Convención Americana no es absoluto (...): parece que las posibles restricciones o interferencias deben tener en cuenta el uso y aprovechar la



propiedad impuesta por el Estado, que no afecta la discriminación” (Steiner y Uribe, 2014, p. 509).

En donde dicha restricción obedece esencialmente “...a los intereses de la sociedad” (Corte IDH. Caso del Pueblo Saramaka vs. Surinam, párr. 127). En esa línea de argumentación, los “...los conceptos de orden público o bien común derivados del interés general en la restricción de los derechos humanos deben ser una interpretación de los requisitos justos de una sociedad democrática que retiene la cantidad de interés y la convención” (Corte IDH. Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador. Excepciones Preliminares y Fondo, párr. 75).¹

“Para ser compatible con la Convención, las restricciones de los objetivos colectivos deben justificarse, que se excedan considerablemente debido a su importancia” (Corte IDH. Caso de la Comunidad Indígena Yakye Axa, párr. 145; y Corte IDH. Caso Ivcher Bronstein, párr. 155).

D. Justificación constitucional

Constitucionalmente, el derecho a la propiedad se encuentra reconocido no sólo como un derecho subjetivo, conforme a los incisos 8) y 16) del artículo

¹ Reiterado en: Corte IDH. La colegiación obligatoria de periodistas (arts. 13 y 29 Convención Americana sobre Derechos Humanos). Opinión Consultiva OC-5/85 del 13 de noviembre de 1985. Serie A No. 5, párrs. 66 y 67; y Corte IDH. La Expresión “Leyes” en el Artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-6/86 del 9 de mayo de 1986. Serie A No. 6, párr. 31.



2 y 70°, según el cual el Estado garantiza su inviolabilidad, de la siguiente forma:

2.- Toda persona tiene derecho:

(...)

8. El Estado aboga por la liberación de la innovación artística, científica, intelectual y técnica, así como de los productos derivados de tales creaciones. Además, pretende fomentar la difusión y el crecimiento de la cultura al tiempo que permite un fácil acceso a la misma.

(...)

16. A la propiedad y a la herencia.

(...)

Y en concordancia con el siguiente precepto:

Artículo 70.- El Estado asegura la santidad absoluta del derecho de propiedad, que se ejerce en conjunción con el bien común y dentro de los límites legalmente impuestos. Los dueños de propiedades no pueden disponer libremente de sus bienes, excepto por razones relacionadas con la seguridad nacional o el bienestar público. En tales casos, la indemnización por los perjuicios resultantes debe pagarse por adelantado, previa declaración oficial de necesidades y la promulgación de un subsidio legítimo.



Hay medidas antes de que el poder judicial se responda al valor de la propiedad que el estado se especifica en el procedimiento de expropiación.

En suma el derecho a la propiedad es un derecho reconocido y garantizado por la Constitución del Estado.

E. Justificación legal

“La idea de la propiedad como un derecho tangible está profundamente arraigada en nuestras instituciones civiles, y sus raíces se remontan al derecho romano. A lo largo de la historia, su definición e implicaciones han sufrido una evolución importante...” (Guarnís, 1996).

Legalmente, El derecho de propiedad es reconocido tanto como un derecho subjetivo en el artículo 920 del Código Civil como en un amparo constitucional en el artículo 70°, que garantiza su inviolabilidad por parte del Estado: “La propiedad es el poder jurídico con la que puede usar bien, apreciar, organizar y defender. Debe ejercerse en armonía con interés social y límites de la ley” (Código Civil, 1984, artículo 923).

La razón por la que el derecho de propiedad es una garantía constitucional, según la cual el Estado garantiza su innovación no respetada, significa que la garantía institucional consiste en una fórmula constitucional,



destinada a garantizar una protección especial. De la misma manera, tiene una relación con la gama de procedimientos porque está asociada con el ejercicio de la acción de la Ley, el derecho de defensa y el derecho de prueba.

F. Contenido del derecho a la propiedad

Según el enfoque de la norma constitucional sería "...Diseñado como poder jurídico, que permite a una persona disfrutar de un buen gusto, organizar y defender. Por lo tanto, el propietario puede servir directamente con su bien, sus frutos y productos para brindarle una condición cómoda para sus intereses..." (Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 0008-2003-AI/TC LIMA MÁS DE 5,000 CIUDADANOS FJ. 26).

Sentado lo anterior, La propiedad de la propiedad viene con un conjunto de derechos, incluida la libertad de disfrutarla, usarla, disponer de ella y explotarla. Sin embargo, es fundamental tener en cuenta que estos derechos deben ejercerse de tal manera que cumplan con la función social prescrita a la propiedad. De ahí que las "...restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deban: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática" (Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 02997-2009-PA/TC LIMA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU S.A.C.).



En ese sentido, "...aunque el derecho a la propiedad, es importante señalar que no todos los aspectos de este atributo esencial son constitucionalmente relevantes. El reconocimiento y la protección constitucional de este derecho se ajustan a lo dispuesto en la Constitución..." (Sentencia del Tribunal Constitucional EXP. N.º 2319-2007-PA/TC LIMA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MALVINAS II DE SAN JUAN DE LURIGANCHO), sino con la legal.

2.2.1.2. La propiedad

A. Definición

"La palabra propiedad proviene del latín *proprietas* y éste de *proprius* (propio), que tiene un significado como alguna cosa o algún" (Corominas y Pascual, 2002, p. 162).

Según Alessandri y Somarriva (1974) afirma que: "...La autoridad más amplia sobre un objeto se otorga mediante un derecho que habilita a su titular a poseer en forma exclusiva todos los beneficios y ventajas que el bien puede ofrecer. La esencia de este derecho es proporcionar al sujeto el más amplio control sobre la cosa de que se trata." (p. 135).

"La propiedad es única (o exclusiva, puede elegir mejor) porque elimina o rechaza cualquier otro derecho a un bien, excepto por el propietario para autorizarlos" (Gonzales, 2006, p. 173). "Es el poder de apreciar y



preceptuar todo tipo de bienes físicos e integrarse en el contexto de las restricciones legales” (García y Contreras, 2014, p. 337).

Asimismo, la propiedad según Rojina (2008) refiere que “...La capacidad legal que una persona directa y ejerce inmediatamente algo que se usa plenamente en un sentido legal que neutraliza este poder un problema pasivo universal...” (pp. 78-79).

Así también, “...La propiedad está de acuerdo con la ley establecida de conformidad; Esto significa que mantener la forma legal de las relaciones humanas con la naturaleza (que representa el fondo esencial y económico de la propiedad)...” (Alvear, 2011, pp. 357-359).

Finalmente, se puede establecer que la propiedad es un “...el poder jurídico, el mayor y la mayoría de las personas completas que pueden tener, constituyen un bien o conjunto de mercancías, es físicamente (inmueble) o integrando, absolutamente el patrón de la persona” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 58). Este señorío, tiene su fundamento legal el artículo 923º del Código Civil.

B. Elementos

Desde muy años remotos los romanos se dedicaron a “...exponer ventajas que el dominio reportaba al dueño, con tres vocablos: *usus*, *fructus* y



abusus, o sea, el uso de la cosa, el derecho de recoger los productos y el derecho de abusar de ella, ya consumiéndola, ya enajenándola” (Raveau, 1935, p. 99).

A lo que en la actualidad sería el derecho de propiedad de las personas “...pueden gozar del derecho de disponer y usar de su propiedad” (Guía de Estudio de Constitucional, 2008, p. 106).

En ese sentido, “...usar consiste en servirse del bien, La recepción de los frutos y productos de la propiedad se considera disfrute, mientras que la entrega de todos o algunos de los derechos relacionados con la propiedad se conoce como disposición. Por otro lado, la recuperación de la propiedad que es objeto de la propiedad se denomina vindicación...” (Rubio, 1999, pp. 371-372).

En suma: Después del campo civil, los derechos de propiedad ofrecen cuatro atributos a la propiedad: uso, disfrute y disposición, cada ejercicio completo de este derecho. El flexible analiza las propiedades de la propiedad, mientras que es un derecho real, absoluto, exclusivo y eterno.

C. Dominio y propiedad

“Algunos usan el término "propiedad" de manera intercambiable con "dominio" en los círculos legales. Esta interpretación moderna también se



reconoce en nuestro Código Civil, que se refiere al dominio como propiedad.”.
(artículo 923).

Para la doctrina autorizada entre los términos propiedad y dominio no hay ninguna diferencia de contenido sino una discusión sin importancia, tal es que Ruggiero citado por Alessandri y Somarriva (1974) sostiene que: “...dominación en un sentido fundamentalmente subjetivo, que implica autoridad o poder que corresponde al dueño sobre las cosas; y la palabra propiedad sobre todo tiene un propósito, pues resalta el hecho de que la cosa pertenece al dueño...” (p. 22).

Asimismo, Castan citado por Molinario (1995) precisa que: “...El término 'propiedad' es principalmente un concepto económico y legal, mientras que 'dominio' tiende a usarse de manera más técnica, específicamente para indicar la propiedad de objetos físicos. Esencialmente, la relación entre los dos es que el último es un tipo del primero, y no existe una distinción real entre ellos...” (pp. 122-124).

En consecuencia, la propiedad o el dominio es el “...El derecho real conlleva una facultad exclusiva y perfecta limitada por el interés social y el derecho a depender de él, incluyendo en toda su extensión aquellos aspectos y por los cuales su titular puede poseer, gozar, usar y disponer material o legalmente...” (Alvear, 2011, pp. 357-359).



D. Caracteres del dominio

Según Gonzales (2006) afirma:

Todas el poder sobre el bien y, por lo tanto, son el derecho de contenido más amplio. La propiedad incluye todo tipo de fuerzas legales (Absolute) y, por lo tanto, tiene el llamado a aceptar todas las universidades que lo limitan (elástico). Sin embargo, tenemos que tener cuidado de no identificar el carácter "absolutamente" con la restricción. (pp. 412-413)

Los siguientes caracteres o notas configuradoras de la propiedad deslindan este derecho subjetivo, es un derecho real porque se "...se hace directa o inmediatamente sobre un bien (inherente), haciéndolo pertenecer a un sujeto" (Gonzales, 2003, pp. 212-213); así también, es un Derecho absoluto, esto, "esto quiere decir que el propietario puede ejercer todos los derechos posibles sobre la cosa, y además tiene el derecho soberano de usarla, disfrutarla y disponer de ella a su antojo, sin que nadie se lo impida..." (Alessandri y Somarriva, 1974, p. 137).

Asimismo, Alessandri y Somarriva (1974) agrega que, se concibe como un derecho exclusivo "...porque supone que un solo propietario está autorizado para usar, disfrutar y disponer del artículo y así evitar la interferencia de cualquier otra persona" (p. 138). Es decir, "...el dueño tiene el monopolio, solo él puede usar y sacar provecho de su propiedad (...) Este



poder exclusivo forma el núcleo negativo de la propiedad privada” (Gonzales, 2006, pp. 412-413).

Es también un derecho perpetuo por cuanto “...no tiene límite de tiempo y puede durar tanto como la cosa; por sí mismo no hay razón para la caducidad y existe cualquier ejercicio que uno puede hacer” (Alessandri y Somarriva, 1974, p. 139).

Lo que “...esto significa que la propiedad tendrá una duración indefinida en beneficio de los propietarios, pero esto no excluye los supuestos especiales de algunos propietarios temporales. Por eso se dice que los activos “tienden a durar para siempre” (Gonzales, 2006, p. 412).

En ese mismo sentido la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en reiterados casos ha precisado que “...El contenido de los derechos de propiedad es: Es un derecho real, como derecho absoluto (porque otorga al propietario todos los derechos sobre el inmueble: uso, goce y disposición), es un derecho exclusivo y para siempre. (Tribunal Constitucional Pleno Jurisdiccional 0005-2006-PI/TC FJ. 43)².

² Cfr. EXP. 0005-2006-PI/TC LIMA JORGE VICENTE SANTISTEVAN DE NORIEGA Y MÁS DE 5000 CIUDADANOS



2.2.2. Bienes inmuebles

2.2.2.1. Bienes

A. Definición

La definición "...cosa se contrapone a persona, y además, debe tener relevancia jurídica patriarcal, es decir, debe incluir un interés digno de protección por el ordenamiento jurídico. Cuando se habla de cosa se hace también referencia a los bienes" (Guzmán, 1995, pp. 79-80).

En la terminología jurídica de cosa "...sólo a la entidad material, en tanto, a la entidad no material la denominan objeto incorporal. Algunos autores, entienden por cosa ya sea corporal o incorporal. Los bienes son las cosas que pueden ser objeto de los derechos" (Vodanovic, 2001, p. 324).

Los bienes son objeto de los derechos reales. El derecho "tener título sólo en la forma de título de un bien determinado, cuando la ley prevea un titular correspondiente de conformidad con un acto jurídico reconocido como el adquirente de la propiedad" (Bidart, s.f., p. 85).

Para Ducci (1995), la "esto implica cualquier entidad que pueda ser percibida por nuestros sentidos. El concepto de bien implica que la cosa puede ser objeto de apropiación, en este sentido el mar sería la cosa pero no el bien" (p. 73). Por el contrario, los bienes "...Son entidades materiales o inmateriales consideradas por ley, por lo que pueden estar sujetas a



relaciones legales. Tienes valor económico y probablemente adecuado, transferido, personas para satisfacer las necesidades” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 22).

Finalmente, la definición jurídica del bien, “...todo esto puede ser adecuado, incluso si la ley usa bienes indefinidos o cosas como si fueran. Sin embargo, el criterio de apropiación es esencial para reconocer el bien en su consideración legal” (Muñoz, 2010, p. 53).

B. Relación de género y especie

No cabe duda que no hay una relación de sinónimo. Todo lo que nos rodea en el mundo toma el nombre de cosas; en tanto, se acuña el nombre de bien aquellos bienes de una naturaleza, procure una ventaja adecuada y preferencia de propiedad.

Lo bienes son " Objetos materiales que están sujetos a valor y de la misma manera que se llaman productos. La cantidad de activos de una persona es su herencia" (Mariani, 2004, p. 10).

Por ello, Mariani (2004) agrega que la cosa es:

El derecho real es una que crea una relación directa e inmediata entre las personas y la pregunta para que no estén



en ella, sino dos elementos: la persona que es la ley activa de la ley y la cosa, que es el objeto. (p. 11)

Castañeda (1958) considera que “todas las cosas eran, pero todos los bienes no son cosas: entre ellos, hay un género y una diferencia suave. La cosa es la especie y el bien la *spes*” (p. 17).

La gran mayoría de autores, optan por la primera teoría: “Los bienes son cosas que satisfacen las necesidades del sujeto (servir); Mientras que las cosas tienen una existencia simple (existe)” (Varsi, 2019, p. 29).

C. Los bienes corporales

Son aquellos bienes reales que son percibidos por los sentidos. “entonces, son unidades físicas que tienen una realidad física en el mundo material, a diferencia de las intervenciones que son abstracciones, los conceptos intelectuales del hombre”. (Navarro, 2011, p. 16).

Para los doctrinarios Avendaño y Avendaño (2017) señalan:

Los activos corporales son notables para los sentidos. Por ejemplo, son edificios o planes considerados físicamente. La energía eléctrica también es física, que no se ve, pero sentimos. Los sentidos no son percibidos por los sentidos,



como parte (...) en un condominio en el que cae en posesión del copropietario. (p. 22)

1. Bienes muebles

Es mueble aquello que se pueden transportarse de un parte a otra parte, sin que se pierda su esencia, es decir, sin perder su naturaleza.

“Estos son aquellos que tienen la propiedad para transferir de un lugar a otro. Tener esta calidad, ya por naturaleza, ya de su naturaleza representativa” (Llambías, 1997, p. 200).

“La propiedad inmueble fue tradicionalmente sometida a una extraña fuerza transferida de un lugar a otro. Estas son la propiedad móvil. En esta categoría, entendieron como animales.” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 23).

2. Bienes Inmuebles

“Es inmueble los que no pueden ser transportadas de un lugar a otro, sin detrimento, y que si en el hecho lo son, pierden su individualidad” (Alessandri, 1937, p. 6).

Según Llambias (1997), refiere: “Según las Condiciones Generales, los archivos adjuntos en un lugar específico no se pueden transferir a otro



lugar. Las cosas inmobiliarias son por su naturaleza, por adherencia física o moral y su naturaleza representativa". (p. 197).

2.2.2.2. Bienes inmuebles

"Los inmuebles son edificios que están arraigados. Este es el caso de las propiedades para las cuales se conoce como bienes raíces". (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 23). "El concepto de ficción corporativa ha hecho posible convertir bienes inmuebles en bienes muebles a través de la participación accionaria. Debido a esto, los bienes raíces ya no son la principal fuente de estatus social y riqueza" (Álvarez, 1986, p. 28).

Son bienes inmuebles "...esos no pueden moverse de un lugar a otro. Con respecto a la determinación de bien inmueble o mueble, el código civil sigue un sistema cerrado para esto" (Torres, 2013, p. 59).

Son bienes inmuebles los reconocidos por el órgano regulador y los que la ley les otorga tal carácter. "Son aquellos no susceptibles de traslado, sin que ello les acarree algún tipo de deterioro" (p. 118).

2.2.3. Los contratos de alquiler

2.2.3.1. Cuestión previa

Los contratos en sentido general tienen una estrecha relación con los derechos reales, razón por la cual, Molinario (1965) señala que: "Existen



grandes conexiones entre los contratos y los derechos reales, y esta conexión a veces es tan cercana, ya que el legislador al mismo tiempo establece reglas para el contrato que tiene que vivir con una ley real..." (pp. 125-126).

Según lo que se dice, se puede confirmar que un contrato es un verdadero título de derecho. También es creador de un verdadero futuro y un reglamento y título al mismo tiempo, complementa la regulación legal de la legislación real y, al mismo tiempo, es una causa efectiva de la ley real, también como una importante aceptación de la cuestión de otro Contrato, que sirve como un verdadero título de la ley, pero es la regla de las relaciones personales, que se basa en lo mencionado anteriormente de un derecho real después de la operación del funcionamiento de la vigilancia de las relaciones personales establecidas entre el propietario del campo triturado y propietario Justo debajo de la fragmentación.

Fundamentalmente el derecho real sobre la substancia de la cosa. Es decir, "...una ley real trata con la sustancia si su dueño tiene el poder de descartar y decidir sobre su objetivo económico..." (Gatti y Alterini, 1998, pp. 123-124).

2.2.3.2. El contrato

A. Definición

Desde su etimología el termino contrato "...viene del latín contractus, lo que significa que la relación representada de un acuerdo, es decir, lo que queda



después de un acuerdo entre las personas y no el acuerdo" (Navarro, 2007, p. 8). Por ello, según Ojeda (2001) afirma: "El contrato, Lato Sensu, es todo el contrato de acuerdo que tiende a lograr los efectos jurídicos" (p. 24).

El contrato o negocio jurídico es, pues, según Mosset y Piedecabras (2004) esta:

Caracterizado por la conclusión basada en dos partes o más, lo que requiere un acuerdo o una aprobación, explicación o subcontratación en el campo de las relaciones legales de equidad con amplitud, la creación de una extinción, en el momento en los acreedores verdaderos e intelectuales. con efectos solo entre vivos. (p. 13)

Pues, el "...El contrato es un tipo en los acuerdos. El acuerdo es la competencia de dos o más voluntad con respecto a un objeto para los efectos apropiados que pueden ser: crear, modificar, transferir o excluir citas" (Sánchez, 2007, p. 45). En ese sentido el contrato es "...la convención que tiene el objetivo de crear o extinguir obligaciones..." (Alterini, 1999, p. 7).

La característica primordial, es sin duda, es la regulación de intereses, por ello, el contrato es un "...Actúa porque las partes para autorregular sus intereses de equidad se caracterizan por otros actos legales de equidad,



debido a la presencia necesaria de dos o más partes, que no es lo mismo con dos o más sujetos". (Torres, 2012, p. 19).

En suma: dicho todo lo anterior, se arriba que, los contratos como un "...acto jurídico, su existencia es necesaria (...) la manifestación de la voluntad de dos o más personas; Aquellos que reconocen diferentes causas y objetivo para diferentes propósitos deben corresponder necesariamente con el consentimiento..." (Blanco, 1948, p. 48).

B. Contrato y acto jurídico

La ley es la manifestación de la voluntad y lícitos para crear, regularmente, eliminar las relaciones legales. Además, también es secreto que la definición acepta (de origen italiano) es que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para representar una relación regular o cancelación entre ellos una relación legalmente patrimonial.

Por ello, Torres (2012) señala unos elementos del contrato que son similares para el acto jurídico, diciendo:

- 1) Que hay un acuerdo. El contrato es un acto consensual. 2) son dos o más partes. El contrato es un acto bilateral o de plurería. 3) Que sus efectos son constituyentes constitutivos, modificaciones, extinción o regulación. Las partes llegan al acuerdo con un propósito patrimonial. 4) Que la relación legal



es de carácter patrimonial. El contrato es un acto legal de equidad.

Cada uno de estos elementos está relacionado con los demás. Un acto que carezca de uno o más de estos elementos no es un contrato. Como en todo acto jurídico o comercial, para que un contrato quede válidamente constituido se deben cumplir las siguientes condiciones de validez: 1) En los acuerdos bilaterales o plurilaterales, como los contratos, la voluntad de las partes involucradas se expresa a través de una manifestación, comúnmente conocida como acuerdo o consentimiento.; 2) La capacidad de las partes; 3) El objeto posible, lícito, determinado o determinable; 4) La causa fin lícita ; y 5) Cuando el formato haya sido autorizado en virtud de la autoridad de nulidad.. (p. 19)

A ello, se debe agregar otros elementos particulares de cada contrato en particular, como por ejemplo, en el contrato de arrendamiento la merced conductiva.

Finalmente, se debe diferenciar el concepto de contrato del acto jurídico, el primero es el "... acuerdo de dos o más partes para crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas de naturaleza patrimonial..." (Torres, 2012, p. 23). En tanto, el acto jurídico no necesariamente es



patrimonial ni mucho menos es de dos sujetos sino de una sola persona, como es obvio, no son contratos, por ejemplo, el testamento, el matrimonio, etc.

C. Elementos del contrato: Consentimiento y objeto

Antes que nada unos de los elementos más importantes de todo contrato es, el consentimiento y el objeto.

Por un lado, cabe precisar que, Consenso proviene del latín que significa: sentirse juntos, nada más que el acuerdo de la voluntad de las partes en un contrato para crear, modificar o cancelar obligaciones. Por ello, el consentimiento “es el acuerdo sobre la voluntad de las partes en el contrato; es una acción significativa, coincidente con el objeto, que crea una obligación. El consentimiento es perfecto cuando la voluntad conviene en un fin; se puede decir explícita o implícitamente...” (Sánchez, 2007, p. 46).

“Es el elemento básico de un contrato que surge de la combinación de la expresión de la voluntad del oferente de celebrar el contrato (la parte contratante) con la expresión de la voluntad del aceptante (la parte que acepta)...” (Torres, 2012, p. 235).



Entonces, el consentimiento es una coincidencia entre las expresiones de voluntad de los que dan y los que aceptan, no su voluntad interna impersonal.

Por otro lado, por el elemento del objeto se debe entender que: "...cuando es una cosa, debe ser físicamente capaz, es decir, debe estar disponible comercialmente y debe ser identificable. Si eso es cierto, debe ser realista..." (p. 47).

Como es habitual pensar, por el contrato se crea, regula, modifica o extingue relaciones jurídicas patrimoniales, en ese orden de ideas, "...El punto focal del contrato es la obligación, la cual, a su vez, pertenece a la provisión. La prestación, en cambio, tiene por objeto bienes, derechos, servicios y abstenciones. ..." (Torres, 2012, pp. 501-505).

En suma, el objeto del contrato son tres: La obligación, la prestación y el bien o el derecho, el servicio y la abstención.

2.2.3.3. Definición

En asunto del contenido del derecho de propiedad, el más importante, es pues, "...obligaciones y derechos derivados del contrato (...) y actos lícitos respecto de la disposición y uso de los bienes..." (Bidart, s.f., p. 88)



Asimismo, “El derecho a disponer de la propiedad incluye, además del derecho a transferir la propiedad por escritura, el derecho a disponer de la propiedad en última voluntad” (Quiroga, 2009, p. 209). El método más común para transferirlo es a través de un contrato de arrendamiento, donde "el arrendador" otorga al "arrendatario" o "inquilino" el uso y disfrute temporal de una propiedad o artículo a cambio de un pago monetario conocido como renta o arrendamiento. (Gamarra, s. f., p. 297).

Es decir, que hay alquiler o arrendamiento “...cuando una de las partes, denominada arrendadora, se obliga a conceder un derecho temporal de uso de una cosa a otra, denominada arrendataria, quien se obliga a pagar por este uso o disfrute a una cierta tasa...” (Sánchez, 2007, p. 189).

Ahora bien, por el contenido “...Los arrendamientos pueden ser de naturaleza civil o comercial. Sin embargo, apreciamos que los arrendamientos civiles son más comunes que los arrendamientos comerciales...” (Castillo, 2006, p. 599).

En definitiva, “Un arrendamiento se define como un contrato por el cual una persona llamada arrendador concede a otra persona, llamada arrendatario, el derecho de usar o disfrutar temporalmente de algo a cambio de un precio pagado por ella” (Rojina, 2001, p. 229).



2.2.3.4. Función económica

Según Torres (2012) afirma:

Los contratos son un componente esencial de la vida económica, sirviendo como una herramienta práctica para la producción y comercialización de bienes y servicios. La actividad económica gira en torno al uso de contratos, que implican negociar intereses u objetivos inicialmente contrapuestos. De esta manera, los contratos juegan un papel vital en el logro de diversos objetivos económicos. (p. 36)

El contrato de arrendamiento al regular intereses de tipo patrimonial, "...figura central en el fenómeno de la circulación de la riqueza, a través del llamado contrato de cambio (...). Por otro lado, esta figura jurídica también puede ser un instrumento de coacción económica..." (Navarro, 2007, p. 9). Es decir, de subordinación de una de las partes.

"Económicamente, satisface necesidades con bienes ajenos; Jurídicamente tiene la función de otorgar a una persona el derecho de usar y gozar de una cosa, así como de hacerla consciente de sus resultados" (Sánchez, 2007, 190-191).

"El arrendamiento es un contrato de disfrute, ya que se pretende que el arrendatario utilice el bien sin tener derecho a disponer de él. También es



un contrato de devolución, ya que obliga al destinatario de la propiedad a devolverla” (Castillo, 2006, p. 599).

2.2.3.5. Característica

Al respecto Navarro (1997) señala que el contrato de alquiler tiene las siguientes características: “Consensual (consentimiento de las partes); bilateral (dos o más partes); oneroso (hay una utilidad); conmutativo (con prestaciones recíprocas); Principal (subsiste por sí mismo); Típico (en la ley); De tracto sucesivo (tanto los efectos de la condición resolutoria)” (p. 145)

Entonces, el contrato de arrendamiento es un acto de administración y sin eliminación o enajenación.

“El alquiler transfiere el uso temporal o el placer de algo contra una contraparte, efectivo o en especie. El contrato de arrendamiento es, Principal, Bilateral, Oneroso, Conmutativo, Formal...” (Sánchez, 2007, pp. 190-191).

Asimismo, se puede afirmar que son contratos con prestaciones recíprocas por excelencia, esto es, porque “Se caracterizan por la independencia mutua de partes de las partes; Cada uno de ellos se proporciona desde el otro: justificarlo y es el mismo” (Roppo, 2009, p. 863).



“La situación de la reciprocidad trae consecuencias acopladas o efectos legales...” (Hinostraza, 2007, pp. 185-186), tales como: “excepciones contractuales incumplidas, acción resolutive y asignación de riesgos” (Navarrete, 2013, p. 420).

2.2.3.6. Sujeto facultado

Como es natural “...Cualquier persona que tenga derecho a administrar uno o más bienes puede arrendarlos, ya que el arrendamiento es, por su propia naturaleza, un acto típico de administración, no una disposición...” (Castillo, 2006, p. 601).

“El arrendamiento es un acto de gestión ya que es una forma común de explotar propiedades y sacar provecho de ellas. En principio, el arrendador sólo necesita tener capacidad de gestión” (Arnau, 2009, p. 283).

Los que generalmente pueden contar con esa capacidad son: “los propietarios, el que por un contrato tiene el uso o goce de un bien, el facultado por un contrato, el que por virtud de un derecho real, y el expresamente autorizado por la ley” (Rojina, 2001, p. 233)

Por lo tanto, una persona sin este derecho no puede contratar a alguien que no tenga este derecho sobre la propiedad que administra. Eso



significa que no pueden alquilar la propiedad, los administradores y las personas no pueden hacerlo por ley.

2.2.3.7. Elementos

A. Objeto

Para el contrato de arrendamiento "...Tanto los bienes duraderos como los inmuebles pueden estar sujetos a su regulación. Mientras que para las fincas para rehabilitación, se sigue una audiencia de desalojo ..." (Gonzales, s. f., p. 428).

"Según las disposiciones generales sobre objetos en la obligación de donar, tales objetos deben ser reales, tener un plazo y tener capacidad de arrendamiento" (Navarro, 2007, p 146). En ese sentido, "Todo, mueble e inmueble, puede ser objeto de arrendamiento" (Arnau, 2019, p. 284).

"Con respecto al objeto, con la excepción de los primeros consumibles utilizados por primera vez, este acuerdo se puede utilizar para este Acuerdo en relación con los consumibles prohibidos por la ley" (Rojina, 2001, p. 231).

B. Precio y pago

En los contratos de arrendamiento, "...El precio puede consistir en efectivo o frutos naturales del sujeto de alquiler. Si elige este segundo modo, puede



corregir un cierto monto o costos de mencionados frutos” (Navarro, 2007, p 147)

Navarro (2007) precisa que, “Si el precio se paga periódicamente, se llama renta. En el caso del alquiler de vehículos se denomina flete, y en el caso de los servicios intangibles se denomina salario o canon” (p. 147).

Tal como es, “...en un contrato de arrendamiento, el pago de la renta constituye la obligación básica del arrendatario, que, como hemos indicado, puede incluir dinero, signos representativos de dinero o bienes de cualquier naturaleza” (Castillo, 2006, p. 622).

“El precio es un elemento esencial de un contrato de arrendamiento y será cierto y determinado, lo que significa que no hay lugar para un precio desconocido o aleatorio” (Arnau, p. 285). Cuya inexistencia del precio “...da lugar a otro número, la precariedad, que se juzga como una situación fáctica aceptable más que contractual.

Finalmente, “Los precios, como en la compra y venta, deben ser realistas, serios y definidos. El precio o estipulación del arrendamiento debe ser determinado o determinable y regirse por las reglas que rigen la compraventa” (Barcia, 2010, p. 130).



C. Tiempo

Definiremos el plazo diciendo que " es el tiempo fijado en que el acto jurídico entrara en vigor o dejara de surgir" (Buteler, 2015, p. 228).

Es el punto o cláusula "...por el cual la validez de un acto jurídico está limitada en el tiempo. A diferencia de una condición que puede ocurrir o no, y por lo tanto es esencialmente incierta, el término debe ser severo" (Borda, 1996, p. 482).

"Es un evento definitivo y futuro, que tiene las siguientes características: Es un evento que sucederá en el futuro. Sin tenencia actual o pasada; y es un hecho. Hay certeza completa y absoluta de que el evento sucederá" (Águila y Calderón, s.f., p. 64).

2.2.3.8. Obligaciones

A. Obligación del arrendador

"Validez del alquiler. El impacto de un contrato son los bonos que crea. Como resultado, el contrato de arrendamiento es bilateral, es necesario distinguir entre las obligaciones del propietario y el inquilino" (Barcia, 2010, p. 132).

Según Torres (2013) al respecto señala, que son los siguientes:

La principal obligación que genera para el arrendador la celebración de este contrato es la obligación de transferir



temporalmente al arrendatario el derecho de uso del inmueble a cambio de una determinada renta pactada. El arrendador asume varias responsabilidades, entre ellas la entrega del bien arrendado y todos sus accesorios al arrendatario, en el tiempo, lugar y condiciones predeterminados. Durante la vigencia del contrato, el arrendador debe asegurarse de que el arrendatario tenga acceso y uso ininterrumpido del inmueble, manteniéndose en buen estado hasta la terminación del contrato. Además, a menos que se acuerde lo contrario, el arrendador debe realizar todas las reparaciones necesarias durante el período de arrendamiento." (p. 49).

B. Obligación del arrendatario

Según Torres (2013) al respecto señala, que son los siguientes:

Según el contrato de arrendamiento, la responsabilidad principal del inquilino es pagar el alquiler a tiempo y en el lugar designado. Además, el arrendatario debe recibir el inmueble, velar por su mantenimiento y utilizarlo según lo estipulado en el contrato o de acuerdo con las circunstancias. Corresponde también al arrendatario pagar puntualmente los servicios públicos prestados al inmueble, notificando con prontitud al arrendador cualquier apropiación, manipulación o esclavización que se dirija contra el inmueble; permitir que el



propietario inspeccione la propiedad con causa, con siete días de anticipación; El arrendatario está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias según lo dictado por la ley o el contrato. Se les prohíbe hacer uso de la propiedad de manera negligente o en contra del orden público y la moral. Sin el consentimiento del propietario, el inquilino no puede modificar la propiedad, subarrendarla o transferirla bajo un contrato. Al vencimiento del plazo del contrato, el arrendatario debe devolver la propiedad al arrendador en las mismas condiciones en que la recibió, sin daños más allá de lo que resultaría del uso normal. (p. 49).

De todas las obligaciones del arrendatario lo que se debe destacar es que, la obligación principal es el de restituir la cosa arrendada, esto, al término del contrato.

2.2.3.9. Cláusula de allanamiento

Los arrendamientos deberán incluir una cláusula de búsqueda y una cláusula de sumisión expedita a dicha ley. Asimismo, se deberá registrar el número, tipo y moneda de las cuentas para el pago de rentas mensuales en una empresa del sistema financiero o cooperativa de ahorro y crédito. Si dicha cuenta cambia, esto debe ser notificado a la brevedad.



2.2.4. LA POSESIÓN

2.2.4.1. Definición

En el derecho romano en el cual existía la figura de la posesión en donde era "...considerado como poder material sobre bienes tangibles; se asume por la posesión de la cosa, aunque tan pronto como se acepta la posibilidad de la posesión, se llama *Possessio iuris o Cuasi possessio*" (Muñoz, 2010, p. 53).

Por ello, se debe manifestar que "la posesión es un derecho real en cuanto a su naturaleza, naturaleza y extensión. Es el uso directo, real o no, del uso o goce de algo" (Cuadros, 1994, p. 278).

Esta situación se manifiesta, "...cuando una persona se comporta como si fuera titular de algún derecho, cuando en realidad lo ejerce de manera exclusiva, sea o no titular de ese derecho, podemos decir lato sensu que es titular de ese derecho" (Mariani, 2004, p. 112).

"La propiedad es de gran importancia porque es el contenido de muchos derechos reales. El primero es el contenido de la propiedad. El propietario tiene derecho a disponer, disfrutar y usar" (Avendaño, 2011, p. 269).



Para González Linares (2012), es “los derechos reales establecen una relación directa y eficiente entre el titular y los bienes (relación real), con el fin de aprovechar sus beneficios económicos” (Gonzales, 2012, p. 175).

2.2.4.2. Clases

A. Poseedor mediato e inmediato

Un poseedor inmediato es una persona que toma posesión temporalmente por título. Hay dos requisitos: la oportunidad de la propiedad y que tenga su origen en un título.

Así, el artículo 905 determinar que el poseedor directo es poseedor temporal a título. Además, se estipula que la posesión intermedia corresponde al cesionario.

Entre tanto, Para cumplir con la ley y el contrato, es imperativo hacer las reparaciones necesarias. El uso de la propiedad no debe ser negligente o contra el orden público y la moral. También está prohibida la alteración de la propiedad sin el consentimiento del arrendador. El consentimiento por escrito es obligatorio para subarrendar o transferir la propiedad en virtud de un contrato. Además, devolver la propiedad al arrendador en las mismas condiciones en que se recibió, con solo el desgaste esperado, es un requisito al final del plazo del contrato.



Según Diez y Gullon (1997) afirma: “El poseedor intermedio toma posesión por mediación del poseedor directo, quien, ligado por vinculación jurídica a la primera persona, es dueño directo de la cosa ...” (p. 107)

“Los bienes intermediarios son los del arrendador, del prestamista, del depositante, etc., es decir, de la persona a cuyo nombre se encuentran en los casos de apropiación a otros a título individual” (Álvarez, 1986, p. 91).

B. Poseedor legitima e ilegítimo de mala o buena fe

Avendaño (2011) señala: “...pertenece tanto al propietario (posesión legal) como al usurpador (posesión ilegal). Ambos tienen, por el hecho de ser sólo el propietario, todos los derechos que, según el Código, corresponden al propietario” (p. 64).

Por supuesto, habrá momentos en que el poseedor ilegal tendrá que devolverlo, pero hasta que eso suceda, esa persona es el poseedor real.

Gonzales (2010) afirma respecto de la posesión legitima que: “...No ameritaría mayor comentario, ya que se funda en un derecho (con título, como dice el Código, porque en la práctica no basta el dominio, para que éste, además, sea válido y expedido por el titular del derecho” (p. 164).



Por su parte la posesión ilegítima, "...será ilegítima cuando no se encuentre arreglada a Derecho" (Gonzales, 2010, p. 20). La tenencia ilícita reconoce dos criterios: la buena voluntad y la mal sana. En cuanto a la propiedad jurídica, no tiene sentido hablar de buena o mala fe.

De la misma manera, el artículo 906 indica que la propiedad ilegítima es de buena fe si el propietario crea su legitimidad, ignorancia o factor de los hechos o la ley de invalidación del título; Para 907, buena fe precisamente, mientras que las circunstancias creen que el propietario creía que está legitimado o en cualquier caso, hasta que cita en el juicio cuando se establece la solicitud.

Por lo tanto, "el título legal depende de un título que se adquiere, lo que nos da la propiedad de la cosa conceptual que damos" (Diez y Gullon, 1997, p. 111).

Al respecto de la posesión ilegítima de buena fe Mariani (2004) refiere: "...el poseedor, por ignorancia o error defendible, está convencido sin lugar a dudas de la legitimidad de su posesión, es decir, cree sin vacilar que ha transferido la propiedad a quien es titular del derecho..." (p. 169).



Para cumplir con la ley y el contrato, es imperativo hacer las reparaciones necesarias. El uso de la propiedad no debe ser negligente o contra el orden público y la moral. También está prohibida la alteración de la propiedad sin el consentimiento del arrendador. El consentimiento por escrito es obligatorio para subarrendar o transferir la propiedad en virtud de un contrato. Además, devolver la propiedad al arrendador en las mismas condiciones en que se recibió, con solo el desgaste esperado, es un requisito al final del plazo del contrato.

Para concluir que la posesión ilícita es de mala fe cuando el poseedor está convencido de que su conducta no es conforme a derecho y puede ser claramente determinada por interpretación contraria al artículo 906.

Por último, es necesario advertir sobre las consecuencias que se derivan de la posesión, ya sean buenas o malas. Así, la persona con buena voluntad disfruta de los resultados (artículo 908), y la persona que comete el delito debe entregar los resultados recibidos para reparar la pérdida o daño de la propiedad, incluso por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que esto suceda también si es propiedad de su propietario (artículo 909).

Puesto que, como se ha señalado, hay una diferencia en el número de años que se reclaman como propietarios bajo la regla de recompra: cinco años de buena fe y diez años de mala fe.



C. Poseedor precario

La normativa civil, es su artículo 911, reconoce a la posesión precaria "... como cuentas hechas sin titularidad o cuando la titularidad ha expirado. Se refiere a la posesión ilícita, ya que se refiere explícitamente a su falta de dominio o en todo caso a su extinción". (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 38).

Resaltando la posición de la suprema, según Torres (2015) refiere que: "...posesión precaria en toda situación en que falte o esté caducado un título (escritura o escritura), en la que deba establecerse o justificarse la precariedad de la propiedad, situación que impone al imputado..." (pp. 52-53).

Se establece un conjunto de normas vinculantes que se aplican a los casos de reubicación precaria, cuyo objeto es hacer efectivo el derecho de los propietarios, administradores o cualquier otra persona que tenga la consideración de derechos de restauración.

Una persona puede encontrarse en una situación precaria si se apodera de la propiedad de otra sin pagar renta o poseer un título legal. Esto es especialmente cierto si el título no brinda ninguna protección al propietario legítimo contra cualquier reclamo realizado después de su fallecimiento.



Asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio Civil (2011) Una persona puede encontrarse en una situación precaria si se apodera de la propiedad de otra sin pagar renta o poseer un título legal. Esto es especialmente cierto si el título no brinda ninguna protección al propietario legítimo contra cualquier reclamo realizado después de su fallecimiento.

Por lo tanto, la posesión precaria es ilegal e insalubre. En general, es una forma ilegal de obtener una propiedad. Ocurre en dos casos, cuando no hay encabezado (nunca lo tuvo) o cuando el encabezado ha caducado (caduca mientras lo tiene).

En un estado de posesión precaria, no hay título para proteger la posesión. No es propietario precario el que prueba el título por escritura privada (Sala Especializada Civil Permanente de la Corte Superior de Cajamarca en el Exp. 01811-2013-0-0601-JR-CI-03, Proceso de desalojo por ocupación precaria)³.

Al respecto, dice Cuadros (1994) que, "el poseedor con título putativo resultaría un poseedor precario de buena fe" (p. 306).

³ Exp. 01811-2013-0-0601-JR-CI-03, Sala Especializada Civil Permanente de la Corte Superior de Cajamarca. Proceso de desalojo por ocupación precaria.



2.2.4.3. Poseedor

Según Varsi (2019) afirma que el poseedor las posee con ciertas características, entre ellas: "Es un poder de hecho, es un derecho real, crea independencia en las relaciones de posesión, puede ser propiedad o derecho, está protegido, podemos confiar en los derechos de propiedad, posesión o no, y está protegido por actos. de posesión..." (pp. 29-30)

En síntesis, "...Quien realmente ejerce un poder inherente a la propiedad es poseedor. Además, el poseedor puede ser el propietario. Este es muy a menudo el caso, y es la base de la protección de activos" (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 32).

En ejercicio de las facultades que le corresponden, el titular. Sin embargo, el poseedor no puede ser el propietario. Incluso puede ser un ladrón o un usurpador, es decir, una persona que no tiene derecho, pero que de hecho es quien ejerce la posesión.

2.2.4.4. Adquisición de la posesión

La propiedad se puede comprar original o de origen. Ambas formas están previstas en el artículo 900º del Código Civil. La adquisición inicial ocurre al inicio de la posesión; es decir, cuando comienza una nueva posesión.



Por el contrario, existe una adquisición derivada cuando se transfiere la propiedad.

“En el primer caso sólo se presentará uno, el del comprador. En el segundo caso, hay dos testatarios, el vendedor y el comprador. En ambos casos, también se requiere una efectiva adquisición de facto del poder...” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. p. 41)

2.2.4.5. Defensas posesorias

A. Definición

“Independientemente de la legalidad de la posesión, el propietario conserva el derecho a salvaguardar sus bienes. Esto implica que su derecho a defender sus posesiones no depende de su legalidad.” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 39).

Esta figura según Muñoz (2010) afirma: “Se asemeja a un poseedor porque tiene la materia a su disposición y porque de hecho ejerce sobre ella una fuerza material, que ha pasado de la posesión del poseedor al propietario ...” (p. 281).

El Código Civil trata acerca de la defensa posesoria judicial (art. 921). La posesión es una relación directa con un objeto, más allá de su posesión. Se trata de tener, tener algo, usarlo y disfrutarlo.



“El propietario de un inmueble registrado o de un bien mueble puede ejercer acciones con posesión (derecho de propiedad, derecho de uno mismo) y con mandato (derecho de posesión)...” (Varsi, 2019, p. 297)

B. Clases

1. Defensa extrajudicial

Hay dos tipos de defensa de posesión. El primero, del que trata el artículo 920º del Código Civil, se denomina derecho a la legítima defensa o defensa personal. También se conoce como defensa extrajudicial de la posesión, ya que la hace directamente el poseedor sin pasar por un juez. La otra es la protección jurídica a que se refiere el artículo 921º.

“En cuanto a la defensa ilegítima de la posesión, el poseedor tiene dos derechos: el de repeler o rehusar la fuerza empleada contra él o la cosa y el de recuperarla” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 40).

“La autoprotección debe estar justificada por las circunstancias, es decir, el principio de proporcionalidad que rige la actuación y los medios utilizados para proteger los bienes. Los defensores no pueden hacer caminos que estén prácticamente desequilibrados...” (Varsi, 2019, p. 306).



2. Defensa judicial

“Con respecto a la protección judicial de la posesión, todos los ocupantes, incluidos los que se encuentran en posesión ilegal, se benefician de la protección judicial. Sin perjuicio de su defensa personal, también podrá ser requerido para solicitar una orden de reposición o expropiación...” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 41).

“La ley, como hemos dicho, da al poseedor unas acciones especiales que se llaman escrituras de posesión, para que lo conserve cuando lo perturbe y lo restituya cuando se pierda” (Muñoz, 2010, p. 281).

2.2.4.6. La acción posesoria especial-sumaria de desalojo

Inmediatamente después del desalojo se permite la restitución, es decir, En este escenario, el demandado restituye la posesión de la propiedad al demandante, quien anteriormente había renunciado libremente a sus derechos de propiedad. Este acto sirve como una forma de protección sobre la posesión mediada y permite al cedente reclamar la propiedad directa como compensación que debe proporcionar el demandado.

La situación descrita en el artículo 905 del CC sólo se aplica a la posesión mediata. Este tipo de arreglo surge cuando una persona transfiere voluntariamente bienes, por medios legales o sociales (contractuales o



extracontractuales, según la doctrina alemana), por un período temporal, asumiendo el destinatario la obligación de restitución.

Nadie argumentaría que el concepto de precariedad tiene sentido sólo en relación con las reglas procesales, ya que el desalojo es un canal instrumental utilizado para recuperar la posesión. Por tanto, el derecho procesal ha perfeccionado la norma civil, y la construcción del concepto no puede realizarse a partir del artículo 911 del Código Civil aislado. Así, la regla de procedimiento permite que la evicción se formule como un acto especial de posesión, destinado a preservar el título inmediato del demandante.

Según Gonzales (2015) refiere:

Si el desalojo es posesión, el demandante debe ser el poseedor, pero ¿qué tipo de posesión? Si el demandante es el poseedor y el demandado también es el poseedor, a los efectos de restaurar la posesión a favor de la primera parte, entonces la conclusión obvia es que ambas partes en el caso son poseedores, esto no solo es posible. cuando uno se hace público y el otro es inmediato. Esta aseveración es confirmada por el término "reembolso" utilizado explícitamente en los artículos 585, 586 y 587 del CPC, que es propio de la posesión conciliatoria (art. 905 del CC). (p. 113)



“Es el ejercicio del *ius possessionis*. Todo poseedor, aun de mala fe, merece que se proteja su propiedad. Su derecho a ejercer su propiedad” (Varsi, 2019, pp. 81-82).

“Como todos los permisos, requiere seguridad. Por lo que todo poseedor tiene derecho a: Conservar, Ahuyentar al agresor, Expulsar (incluso por la fuerza) al usurpador para recuperar la posesión, La custodia puede ser: Judicial y Extrajudicial” (Varsi, 2019, pp. 81-82).

2.2.5. Derecho procesal civil

2.2.5.1. Derecho procesal

1. Cuestión previa

El derecho constitucional es procesal, porque “es la rama del derecho que estudia los derechos procesales básicos y mínimos exigidos en todo proceso” (Pinillos, 2007, p. 44). Pues examina "... El derecho constitucional ve las instituciones procesales a través de una lente distinta, particularmente en los tiempos modernos. Después de la Segunda Guerra Mundial, muchas constituciones han elevado ciertas instituciones a un nivel de procedimiento, dándoles un lugar destacado entre las normas básicas." (Azuela, 2005, p. 39).

Agrega Azuelo (2005) diciendo que, "...a su juicio, el derecho procesal constitucional pertenece al derecho procesal [o también conocido como



teoría general del proceso], en tanto que el Derecho Constitucional Procesal es una rama del [Derecho] Constitucional” (p. 39).

Por otro lado, el derecho procesal constitucional es, “...una disciplina que está compuesto por un “conjunto de sistemas interdependientes destinados a resolver los conflictos jurídicos derivados del orden constitucional de un Estado y proteger los derechos y garantías fundamentales ...” (Falcon, 2008, p. 454). Podría agregarse para algunos la organización de la magistratura constitucional.

En esta definición expresamos también la relación de la organización constitucional (Constitución en sentido estricto) “...como referencia a los derechos constitucionales y para garantizar que estén contenidos en su parte general es pagado por una combinación de tratados internacionales de derechos humanos y los tribunales responsables del ejercicio de sus funciones” (Sagúes, 1998, p. 227). Y es la que está regulada en la Constitución, como “garantías constitucionales” en los artículos 200 al 205, más concretamente se ocupa del estudio de los procesos constitucionales de libertad y proceso orgánicos.

Y como es natural el primer jurista que la propuso es Niceto Alcalá - Zamora y Castillo diciendo: “...como San Juan en su Evangelio (I,1), entonces el procesalista podría decir que el proceso inicial fue... y luego se



fueron agregando las calificaciones a medida que aparecían nuevas ramas ...” (Alcalá, 2000, p. 215).

B. Definición

“Es una ciencia porque integra con principios y normas, no agotándose solo en la norma legal y también porque tiene sus métodos...”. (Paz y Del Valle, 2006, p. 51-52).

Bacre citado por Cortes (1998) lo define: “El campo del derecho público se encarga del examen estructurado de los procesos judiciales, de las normas que los tutelan y del avance de los procesos judiciales. Adicionalmente, cubre la coordinación y jurisdicción de las entidades gubernamentales que son de su competencia...” (p. 16).

Según Guasp (1961) el “...después de todo, el derecho procesal no significa nada más que el derecho procesal; es por tanto un conjunto de normas cuyos procedimientos o bien son objeto o son sujeto de un proceso” (p. 33).

“Es el conjunto de normas y principios que rigen la función judicial y los procedimientos que deben respetarse en este proceso. Esta ley crea y delimita el cuerpo de la jurisdicción y especifica los tipos de procedimientos” (Escobar, 1998, p. 51).



C. Carácter

Hablar del carácter del derecho procesal es de pronto muy discutible, pero, lo que no es discutible, es que, es una rama que está dentro del derecho público, así como lo refiere Escobar (1998) diciendo que: “El derecho procesal es autónomo y pertenece al derecho público. La autonomía del derecho procesal es indiscutible porque es de necesaria importancia, regulada por órganos jurídicos independientes (...) y regida por principios y métodos propios” (p. 52).

Asimismo, se puede puntualizar que “El derecho procesal se encuentra bajo el paraguas del derecho público y, en consecuencia, sus normas se caracterizan por ser obligatorias. Esto significa que estas reglas no pueden ser reemplazadas por los deseos de las partes involucradas...” (Moreno, 2010).

En suma: El derecho procesal pertenece al derecho público.

D. Características

El derecho procesal es una disciplina de tipo público, realizador e instrumental. “se encuadra en la categoría de derecho público (...), así como el hecho de que las normas de derecho procesal están esencialmente destinadas a regular la conducta de los órganos judiciales, lo que hemos aprendido, como organismos del Estado” (Moreno, 2010).



“Es derecho instrumental porque es un método razonable de discusión mediante el cual se puede llegar a una solución pacífica de un conflicto ...” (Paz y Del Valle, 2006, p. 55). “En esencia, se trata de un conjunto de lineamientos jurídicos que actúan como instrumentos para la protección de los derechos de todos los miembros de una comunidad social organizada. Su finalidad es velar por que se respeten y defiendan los derechos de todas las personas. En pocas palabras, es un derecho que existe para salvaguardar otros derechos.” (Moreno, 2010).

Por su parte, Aval (2001) agrega además de lo público e instrumental otras características, “...como la autonomía (de aquellas otras que hemos llamado Derechos sustantivos o materiales) y de la unidad (no hay un Derecho Procesal para cada Derecho sustantivo, sino un único Derecho Procesal aplicables a todos los procesos)” (pp. 50-51).

E. Ramas

Como se expuso en líneas arriba, una de las características del derecho procesal es lo instrumental, “Es importante señalar las distintas ramas que componen el derecho procesal, incluyendo las ramas civil, penal, laboral, administrativa, constitucional y otras. Estas ramas tienen sus propios aspectos únicos que merecen una consideración por separado” (Torres, 2009, p. 25).



Razón por la cual uno de las disciplinas que más ha marcado es el derecho procesal civil.

2.2.5.2. Derecho procesal civil

A. Definición

Si el Derecho Procesal define, así como el conjunto de normas que regulan el juicio, asociadas a la ciencia jurídica "...como objeto de estudio en juicio, entonces la Ley de Enjuiciamiento Civil añade a los conceptos esta individualización. que, en ambos casos, es el proceso civil" (Montero, s.f., p. 272).

"El código legal que rige el procedimiento civil es el derecho procesal civil, que es una rama del derecho judicial (procesal)...". (Goldschmidt, 1936, p. 7).

Esta es una rama del derecho procesal, con matices primitivos, relacionada con el estudio de las instituciones procesales desde una perspectiva civil. Para Ovalle citado por Carreón (2007) señala como aquella disciplina "...que estudia el conjunto de normas que rigen el proceso de solución de controversias relativas a la interpretación o aplicación de las normas civiles. Tiene por objeto el estudio del proceso civil..." (p. 17).



El derecho procesal civil se ocupa del estudio de todos los casos en que el objeto sea una demanda o una demanda basada en el derecho privado.

Wach citado por Chiovenda (1922) “el proceso civil es un conjunto de actos destinados al fin último de la aplicación de la ley (respeto a los bienes garantizados por ella en un caso determinado) a través de los órganos: de la jurisdicción ordinaria” (p. 86).

B. Fuentes

Cuando usualmente se hace referencia al tema de las fuentes del derecho procesal civil, al igual que “...en lo que se refiere al derecho en general y al derecho procesal en particular, ambos en sus aspectos positivos, si bien esta forma de expresión es universalmente reconocida, no debe olvidarse que tiene un valor puramente convencional” (De pina y Castillo, 2007, p. 22).

Partimos, con fines didácticos, de identificar las fuentes del derecho procesal civil, la clasificación más común y aceptada, como Carreón (2007) reconoce: “Fuentes directas o inmediatas (como la norma [legal] procesal y la costumbre) y la Fuentes indirectas o intermedias (incluyendo jurisprudencia, doctrina, contexto histórico, derecho extranjero ...” (p. 31).



De acuerdo con el Código Procesal Civil de la Nación, los errores o exclusiones en sus normas deben ser resueltos con apego a los principios fundamentales del derecho procesal, así como a las doctrinas y jurisprudencia pertinentes, según el caso.

C. Naturaleza

Esta es la disciplina que examina las reglas de las normas sobre el proceso de liquidación controvertidas con respecto a la interpretación o aplicación del estado civil.

La mayoría de la doctrina ha discutido que la naturaleza es un "...litiscontestación de contratos; una venta por contrato; una relación jurídica abierta y continua; una situación legal; múltiples relaciones jurídicas; un estado de fianza; un estado de espera; una oficina pública; (...) un medio de obtener satisfacción legal; una compañía..." (Alvarado, 2011, p. 45).

El proceso civil es una garantía que nos otorga la constitución para colocar en pie de igualdad jurídica a los naturalmente desiguales. "El estudio de este tema es una parte independiente pero interconectada del derecho público. El derecho público abarca todas las normas que rigen las operaciones del Estado y sus interacciones con la población..." (De pina y Castillo, 2007, p. 21).



De hecho la naturaleza del derecho procesal civil es de derecho público.

2.2.5.3. El proceso civil

A. El proceso

1. Causa del proceso

La causa de este proceso es un conflicto de interés entre dos o más personas naturales y/o jurídicas. Pues bien, "...por el fenómeno de coexistencia entre reclamos y protestas de una misma mercancía a nivel de hecho social, denominado el conflicto de interés relacionado..." (Alvarado, 2011, p. 4).

Entiéndase por conflicto según Alvarado (2011) "... si una petición inicial es satisfecha (porque ante una petición que se me hace, se recibe como una respuesta que te doy), la convivencia pacífica debe prevalecer en la sociedad sigue intacta" (p. 4).

2. Razón del proceso

Pues la razón del proceso "...es la destrucción de todas las fuerzas ilegales en una sociedad determinada para mantener un estado de paz permanente. (...) se trata de mantener la paz social, impidiendo que los individuos participen de sus propias leyes" (Alvarado, 2011, p. 12).



Todo para evitar la presunción, diciendo que "...el brocardo hacerse justicia por su mano" responde a ello..." (Fairen, 1992, p. 17).

El acto de fuerza puede ser visto desde tres ángulos: Es ilegal cuando es cometido por un individuo. Se legaliza cuando la ley permite expresamente a los particulares. Es legal cuando se lleva a cabo por el Estado en un orden jurídico fundamentalmente justo y sujeto a juicio.

"Ahora dejemos en claro que el objetivo principal de este proceso no es la búsqueda de la verdad, como suele afirmarse" (Alvarado, 2011, p. 12).

3. Definición

El termino proceso según Couture (1979) procede del "...vocablo processus, procedere, que simboliza progreso, avanzar hacia un fin preestablecido, desarrollo progresivo. En este sentido, "en su sentido habitual, la palabra proceso significa progreso, paso del tiempo, acción para avanzar, para desarrollar" (p. 122).

Definición tradicional en el sentido de que es el "...Un grupo de acciones realizadas por partes que están en disputa entre sí, dentro de un marco de tiempo específico, para permitir que un tribunal aplique principios legales...." (Azuela, 2003, p. 10).



El proceso es un "...método de discusión, lo presento ahora como un medio de diálogo argumentativo, y el debate se da entre dos sujetos naturales desiguales que se encuentran en posiciones opuestas sobre los intereses comunes de la vida y aquellos que se encuentran en conflicto entre sí por la igualdad jurídica..." (Alvarado, 2010, p. 11).

Entonces es la "... única herramienta disponible para que las partes soliciten a la Corte que proteja sus derechos e intereses legítimos. El proceso (...) no es sólo desde el punto de vista del juez, sino desde el punto de vista de las partes..." (Montero, s.f. p. 128).

Es decir, el proceso como camino, medio, método e instrumento para ejercer el derecho de objetividad en su caso particular.

4. Procedimiento

Procedimiento es un "...concepto jurídico puro es una sucesión de actos secuenciales y ordenados, que se relacionan causalmente entre sí, de modo que acto es premisa necesaria del acto siguiente y éste, a su vez, es consecuencia esencial de la conducta anterior" (Alvarado, 2010, p. 36).

En donde, la diferencia respecto del proceso "...es una totalidad dialéctica, dinámica y temporal de actos realizados durante el ejercicio de la función jurisdiccional del Estado (...). El procedimiento, por su parte, es un



conjunto de normas y reglas de conducta que rigen la operación..." (Monrroy, 1996, p. 134).

Cualquier proceso demanda, "...para su construcción, de un procedimiento. Procedimiento es el camino que seguirá el proceso para abrirse como tal; coordinar una gama de comportamientos positivos, que pueden vincularse o entrelazarse para producir una consecuencia legal..." (García, 2012, p. 120).

5. Objeto

Para algunos "...es un requerimiento o declaración, en voluntad del demandante, hecha ante un juez pero dirigida al demandado o demandada, que exige el reconocimiento de un derecho o de una situación jurídica buscada en un proceso civil..." (Moreno, 2010).

El proceso civil está buscando su propósito de completar una reclamación de procesadores, aunque parte de la enseñanza establece que el objeto se convierte en un juicio.

Los demandados "...no sugiere ningún objeto en el proceso. Al luchar contra el actor y su razonamiento deductivo, no puede modificar este objeto. Lo que hace es mostrar su consentimiento, en parte o en su totalidad, a la solicitud del solicitante" (Vescovi, 1984, p. 84).



“...como consecuencia, de que el proceso es una serie de actos de negación, afirmación, alegación y confirmación, que constituye el medio de debate, que tiende al dictado de la sentencia. (...) La sentencia no puede integrar su concepto” (Paz y Del Valle, 2006, p. 37-38).

El objeto del juicio es la sentencia, pero no la verdad, porque (...). De ello se desprende que la sentencia no puede integrar método y por tanto no debe tomarse como motivo” (Alvarado. 2010, p. 11).

6. Fines

“Esta es una función general del proceso. Pero, a partir de su relación con la materia procesal, se puede destacar otro objeto más específico: el de la satisfacción de demandas y de resistencias...” (Moreno, 2010).

Es tener en cuenta la pretensión “...las partes de acuerdo con el funcionamiento de la ley. De alguna manera, se cumplen los requisitos anteriores y se mantiene el estado de derecho aplicándolo al conflicto, contribuyendo así a la paz social...” (Escobar, 1998, p. 87).

“Los órdenes comunes, mediato o remotos, incluido el mantenimiento de la armonía y la paz entre los miembros de un grupo, se obtienen evitando la justicia por mano propia o directamente” (Carnelutti, s.f. p. 81).



En suma: "...consiste en aquello que con el mismo se persigue, (...) no consiste en lo que una persona concreta podría perseguir, (...) sino en lo que según el Derecho con independencia de las motivaciones reales de los sujetos se persigue..." (p. 23).

B. Definición

Así, el proceso civil se convierte, en un conjunto de actos procesales formales, en una secuencia ordenada, llevados a cabo por los sujetos del proceso, con el fin de resolver los conflictos de interés entre las partes o eliminar la incertidumbre, ambos están relacionados orden jurídico lograr la armonía entre las partes, es decir la convivencia pacífica de los pueblos.

Cuya finalidad es "...El objeto de las normas jurídicas es proteger los intereses, y cuando exista incertidumbre o incumplimiento de dichas normas, es necesaria una declaración para asegurar su aplicación coactiva." (Rocco, 1996, p. 114).

Desde una óptica del derecho, "...Este proceso intangible y espacial se considera un medio óptimo para abordar los conflictos de intereses sociales y es fundamental para hacer cumplir las leyes materiales y cumplir los derechos soberanos de los peticionarios..." (Carrión, 2007, p. 151).



En suma: “El proceso civil es una disciplina legal que se ocupa de explorar las características, la progresión y el impacto de una categoría de conexiones legales denominadas procedimientos civiles...” (Couture, 1973, pp. 3-4).

C. Clases de procesos civiles

1. De acuerdo a la función

1.1. De conocimiento o declarativo

“Su presunción material consiste en verificar la inseguridad o incertidumbre sobre la existencia de un derecho material sobre un sujeto, una situación que se ha vuelto incompatible con otra...” (Devis, 1961, pp. 137-138).

Por su parte Monrroy (1996) refiere que, “...Los puntos de vista conflictivos requieren expresión, prueba, acusación y resolución por vía judicial. En última instancia, es responsabilidad del juez usar el marco legal pertinente para determinar la legitimidad de la situación y defenderla en consecuencia...” (pp. 122-123).

“En este tipo de juicio, el juez antes de ponerse de acuerdo con una u otra de las partes debe realizar una investigación minuciosa y exhaustiva, para estar seguro de quién tiene la razón en el juicio” (Font, s, f., p. 95).



1.2. De ejecución

“La función de la jurisdicción no se agota en declarar la ley aplicable a un caso particular, sino que se extiende a su facultad de legitimarla para que sea ejecutada mediante sentencia” (Torres, 2009, p. 183).

En este tipo de procesos, a diferencia del conocimiento en un proceso de ejecución “...En el ámbito del derecho, la existencia y el reconocimiento lícito de un derecho tangible son indiscutibles...” (Monrroy, 1996, pp. 122-123).

“es aquel en el que ya existe cierto o presumiblemente cierto derecho. Su ubicación es buscada para satisfacer las preferencias del propietario. En este tipo de procedimiento se requiere el efecto coactivo de un derecho admitido en una sentencia...” (Ferreyra y Gonzalez, 1999, p. 25).

1.3. De cautelar

“A través del proceso cautelar, podemos obtener una medida preventiva. Esto tiene dos propósitos: uno concreto y otro abstracto. Para hacer frente a la primera, la medida cautelar es garantizar el cumplimiento de la decisión final...” (Monrroy, 1996, pp. 124-125).

“Por lo general, justificar el proceso tomará una cantidad significativa de tiempo. De hecho, la experiencia demuestra que puede pasar un largo



período de tiempo entre la presentación y la sentencia. Para él. para proteger los intereses de los actores..." (Ferreyra y Gonzalez, 1999, p. 27).

"es donde se aplican medidas preventivas. Estas medidas son de carácter temporal y sujetas a sanciones, que garantizan su efecto, se adoptan, sujetas a las circunstancias en que legalmente se instituyen, antes o durante el procedimiento..." (Torres, 2009, p. 183).

Este proceso sirve para evitar la ineficacia de la decisión judicial, de ese modo, se hace efectivo la decisión que adopte en la sentencia.

2. De acuerdo a su estructura

2.1. Proceso privatístico

"El proceso de privatización supone esencialmente el poder exclusivo que tiene cada parte sobre la prueba aportada y actuando en el marco de la controversia, sin iniciativa alguna (o muy limitada) de parte alguna del juez" (Hinostroza, 2011, 27).

2.2. Proceso publicístico

En estos tipos de proceso el ejercicio "...de la autoridad argumentativa y crítica del juez en el proceso judicial. El juez de instrucción no actúa en



nombre de las partes para probar lo que alegan, ni promueve el juicio cuando éstas deben hacerlo” (Monrroy, 1996, pp. 125-126).

D. El proceso en el código procesal civil

El Código de Procedimiento Civil es una mezcla de sistemas procesales de custodia e interrogatorio. Esto se debe a que las normas procesales del Código han sido influenciadas por ambos sistemas, lo que ha dado como resultado un enfoque equilibrado de los procedimientos judiciales:

1. Proceso contencioso, proceso de conocimiento (Título I de la Sección Quinta. Arts. 475 al 485 del C.P.C.). Proceso abreviado (título II de la sección quinta. arts. 486 al 545 del C.P.C.). Proceso sumarísimo (Título III de la Sección Quinta. Arts. 546 al 607 del C.P.C.). - Proceso cautelar (Título IV de la Sección Quinta. Arts. 608 al 687 del C.P.C.). Proceso único de ejecución (Título V de la Sección Quinta. Arts. 688 al 748 del C.P.C.).

2. Proceso no contencioso (Sección Sexta. Arts. 749 al 840 del C.P.C.).

E. Principios

“Los principios procesales proporcionan la base sobre la cual se estructura cualquier sistema jurídico procesal. Se componen de directivas, lineamientos



y condiciones que sirven como postulados básicos o ideas fundamentales para el sistema." (Palacio, 1992, p. 62).

Afirma también que son "...normas comunes que rigen la relación procesal desde el inicio del ejercicio del derecho hasta la terminación del juicio. Para que el proceso de desarrollo sea exitoso y logre sus objetivos, es necesario (...) principios procedimentales" (Font, 2006, p. 25).

El cómo se desarrolla el proceso "...nos permite observar un conjunto de principios estructurales llamados reglas procedimentales adjetivas. Este es el ritual en sí. Reflejar el proceso de adjudicación de acuerdo con la orientación específica de cada ordenamiento jurídico procesal" (Gozaini, 1996, p. 97).

Los principios aplicables son:

Principio de centralización de los procedimientos. Arraigado en el principio de celeridad, incluye dotar al proceso de una orientación que permita poner el foco en el acto procesal; como la concentración de pruebas en un solo acto (en una audiencia). Esto "... Incluye la ejecución de todas las secuencias de procedimientos con un mínimo de comportamientos" (Gozaini, 1992, p. 360).



El principio de economía procesal. Incluye ahorro de tiempo y dinero en procedimientos operativos; significa ejercer la abogacía con el mismo costo y el mismo esfuerzo. Además, esto significa entre nosotros, solicitar por el Tribunal Superior, la "integración" de las resoluciones, para validar la nulidad en la resolución inferior en materia de apelación. " El proceso se caracteriza por un enfoque práctico que prioriza la relación empírica y minimiza el desgaste en función de la demanda" (Quintero y Prieto, 1998, p. 102).

Finalmente, el principio de celeridad procesal. Incluye el hecho de que "se trata de acelerar el desarrollo de un proceso; pero, sin sacrificar otros principios, es importante esperar que la velocidad coincida con la realidad que abarca muchos factores" (Camargo, 2010).

F. Finalidad

El objeto de los procedimientos civiles es resolver los conflictos de intereses entre las partes. Los derechos materiales o sustantivos prescritos por la Constitución política del Estado, el Código Civil y demás normas legales, cuando sean vulnerados, por la vía civil, la cesión puede ser restituida, reparada o suspendida.



Al mismo tiempo, a través del proceso civil se eliminan incertidumbres jurídicas cuando no existe conflicto.

De acuerdo con el artículo III del Título Preliminar del Código de Procedimiento Civil, el objetivo principal de este proceso es resolver los conflictos jurídicos y eliminar las incertidumbres asociadas. Al hacerlo, los jueces deben asegurarse de que se respeten los derechos fundamentales, al mismo tiempo que se esfuerzan por lograr el objetivo abstracto de lograr la sociabilidad pacífica a través de la justicia.

El proceso persigue contribuir a la pacífica convivencia en la sociedad, "...y a hacer cumplir los derechos sustantivos, y que estos sean efectivos, sobre todo aquellos de índole colectiva. Modernamente, se concibe que el proceso debe alcanzar dos finalidades: a). Finalidad concreta y b). Finalidad abstracta" (Camargo, 2010).

2.2.6. Proceso de desalojo

2.2.6.1. Cuestión previa

Según Avendaño (2011) refiere: "No es sólo por evicción que se puede recuperar la posesión de un bien que alguien obtuvo en forma precaria (...) y agregaremos que la restitución suele pasar por la objeción a la acción..." (p. 119).



“Los derechos de propiedad, que pueden versar sobre la distribución de bienes, tienen una estructura muy amplia, pues no se limitan a los derechos descritos en el artículo 923 del Código Civil (uso, goce, disposición y pretensión de indemnización)...” (Pasco, 2017, p. 195).

“...la “reivindicación”, no necesariamente se refiere a la acción reivindicatoria”, sino a cualquier mecanismo que le permita al titular proteger el bien, ya sea para recuperarlo (...) o mediante una acción que le permita al propietario defenderlo...” (Pasco, 2017, p. 195). Es decir, reivindicar con acción de protección, como la que puede incluir la acción reivindicatoria, el desalojo y las defensas posesorias judicial o extrajudicial.

Con todo derecho el legitimado puede invocar un proceso de desalojo para la restitución del bien.

2.2.6.2. La acción posesoria

Todo poseedor legitimado “...Para reclamar derechos posesorios, existen dos tipos de acciones disponibles. Uno de ellos es la acción posesoria ordinaria que se centra en el “derecho de posesión” o ius possidendi. Este tipo de acción exige un proceso legal integral para sustanciar la posesión por un título legal. ...” (Gonzales, 2015, p. 104)



En ese afán de la posesión, "...legítima defensa mediante actos de posesión o procesos de posesión. Es el ejercicio del derecho a la tutela judicial contra la posesión lícita. Con estos actos, el poseedor tiene un derecho derivado de la posesión del inmueble o el poseedor tiene el derecho de posesión a defender..." (Gonzales, 2012, p. 270).

En esas circunstancias, el proceso idóneo es, el proceso de desalojo, en la cual, los procesos "...La expulsión es una herramienta típica para proteger la posesión en los casos en que el sujeto tiene derecho a exigir la devolución de la propiedad (demandante) frente a otro sujeto con la obligación de devolver (el demandado)..." (Gonzales, pp. 650 y 651).

2.2.6.3. Definición

Es "...La audiencia de evicción es un juicio sumario mediante el cual el actor persigue que el demandado libere el inmueble en litigio y lo deje a su arbitrio (...), es una audiencia de declaración, sumario y especial separada..." (Reimundin, 1957, p. 155).

Según Palacio (1994) señala que este proceso: "Es la persona que tiene por objeto la petición de restituir el derecho al uso y goce del inmueble ocupado por el sin título, porque éste está obligado a devolverlo..." (pp. 77-78).



Según Torres (2013) señala: “En doctrina hablamos de evicción como la exclusión de cualquier persona que posea un inmueble de la obligación de restituirlo por el hecho de ser exigible. Por otro lado, la expulsión se define como un procedimiento breve y sumario...” (p. 88).

Finalmente, “...Las reglas de procedimiento permiten que la evicción se formule como un acto especial de posesión, destinado a proteger el título mediado del demandante” (Gonzales, 2015, p. 111).

2.2.6.4. Causales

Según la División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (2015) son:

- A. La falta de pago de la indemnización o renta convenida por el uso, posesión o apropiación del inmueble de que se trate es causa de evicción.
- B. El vencimiento del plazo (ordinario o legal) del contrato respectivo (en virtud del cual se permite el uso, aprovechamiento o posesión de la cosa objeto del desalojo).
- C. La tenencia inestable de la propiedad, definida en el artículo 911 del CC como sin título o con título caducado, la convierte en una ocupación precaria. (582)

Cabe aclarar en el extremo de la condición precaria, esto es, “...cuando ocupa cosa ajena, no paga renta y no tiene título, o cuando dicho



título, según la prueba presentada en el desalojo, no ampara al poseedor del derecho de posesión inmediata, contra el que reclame..." (p. 65).

2.2.6.5. Competencia

Según la División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (2015) son:

De acuerdo con las normas previstas en el inciso 4) del artículo 546 del Código de Procedimiento Civil en materia de evicción, los Jueces Civiles son competentes en los casos en que la renta mensual exceda de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no se determine.

El artículo 547 del CPC especifica que los jueces de paz serán considerados competentes para los casos en que las unidades procesales sean menores de cincuenta. (583)

Asimismo, es de aclararse que para tal efecto debe tomarse en cuenta todas las reglas de la competencia, el lugar donde se ubica el bien, el domicilio del demandado y entre otros requisitos generales de la competencia.

2.2.6.6. Legitimidad activa y pasiva

Le pertenece "... a los que hayan poseído realmente bienes como propietarios, herederos o cualquier otra persona que les dé derecho a los bienes y herederos de su título..." (Prieto, 1983, p. 27).



Esto es, conforme al código procesal civil en su artículo 586 "...son actores activos en la reubicación y por lo tanto pueden demandar: Propietarios, arrendadores, administradores y cualquier persona que pretenda tener derecho a reclamar la propiedad..." (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2015, p. 584)

En tanto, tiene la legitimidad pasiva, de acuerdo la norma procesal civil, en su artículo 586, "...establece que pueden ser procesados en juicio de desahucio (haciéndolos así sujetos pasivos): Inquilinos, subarrendatarios, precarios y cualquier otra persona reclamada..." (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2015, p. 585).

2.2.6.7. Trámite procesal

Interpuesta la demanda con los requisitos generales y particulares, y para que dé lugar a la contestación primeramente se debe notificar válidamente al demandado.

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 589 del Código de Procesal Civil, además del domicilio señalado en la demanda (desalojo), si fuera diferente, deberá notificarse el domicilio al inmueble demandado.



Si la propiedad no tiene su identificador, el locutor cumplirá con su deber preguntando a los vecinos y redactando un informe sobre lo ocurrido (art. 589 -in fine- del C.P.C.).

El artículo 587 del Código de Procedimiento Civil se refiere a los terceros que intervienen en procesos de evicción, tengan o no derecho a reclamar. Este artículo describe los siguientes detalles:

“En caso de que un tercero externo se apodere de bienes ajenos a la relación ya establecida entre el reclamante y la persona de que se trate, el reclamante deberá emprender acciones legales para declarar los bienes. El demandado será notificado de la audiencia y se le dará la oportunidad de participar en el procedimiento.

Si al tiempo de la notificación el demandado se encuentra presente un tercero, el que lo notifica deberá instruirlo sobre el proceso iniciado, su derecho a participar en él y la validez de la sentencia.

Un litigante voluntario puede representar al demandado en una sola audiencia como tercero.

En los casos en que se compruebe que un tercero carece de la debida facultad o autoridad durante un juicio, el juez aplicará el artículo 107 del CPC.



El artículo 107 del Código de Procedimiento Civil se relaciona con el último párrafo del artículo 587 de la ley anterior. Se ocupa de la excepción y especifica que es factible eliminar a un tercero legal del proceso a través de arreglos razonables. Esto se hace cuando se considera que el derecho o interés para validarlo ya no existe, o si se determina que nunca existió.

2.2.6.8. La prueba en el proceso

En el proceso de desalojo, el enfoque principal de la evidencia debe estar en dos factores: Primero, la legalidad de reclamar la propiedad. En segundo lugar, las causales por las que es admisible el desalojo, como la falta de pago, la extinción del contrato de arrendamiento o la tenencia precaria.

El artículo 591 del Código de Procedimiento Civil establece los límites de las pruebas aceptadas durante la deportación. De acuerdo con la ley, si la deportación se produce por falta de pago o por vencimiento del plazo, sólo se admitirán documentos, declaraciones juradas de las partes involucradas e informes periciales (si corresponde).

2.2.6.9. Vía procedimental

En el Código Procesal Civil la expulsión está prevista en el marco del procedimiento sumario, determinando su origen y disposición en los artículos 585 a 596.



2.2.6.10. Sentencia y ejecución del desalojo

Como es natural todo proceso iniciado termina con una sentencia, el mismo que puede ser fundada e infundada, estas situaciones dependerán del aporte probatorio respectivo de las partes legitimados.

“El laudo es la acción legal más importante; De esa forma, el Juez cumple varios fines: cumple la tarea que se le encomienda sin afectar decisiones adicionales por las que pueda sufrir consecuencias, culmina con el servicio de declaración...” (Gozaini, 1996, p. 239).

Según Palacio (1994) anota que: “La pena de expulsión se logra por la liberación, que es el acto por el cual, con la intervención de un funcionario judicial y la posible ayuda de la policía, se hace efectiva la liberación de los bienes...” (p. 120).

2.2.7. Análisis de la realidad y ley 30201

2.2.7.1. Descripción de la realidad o el problema

No es ningún secreto que pueden surgir disputas entre propietarios e inquilinos. Un escenario común es cuando el inquilino deja de pagar el alquiler, lo que lleva a la terminación del contrato de arrendamiento o al final del plazo acordado. En cualquiera de los dos casos, el arrendatario puede conservar la propiedad durante un período prolongado, negándose a devolverla al propietario.



Como se observa, el ejercicio del derecho real de posesión no es pacífico, claro está, que siempre está amenazado por los arrendatarios y arrendadores y viceversa, para tal efecto, el derecho ha establecido una institución procesal denominado la acción posesoria (de desalojo), medio de protección, Los propietarios de inmuebles suelen recurrir al desalojo como medio de defensa judicial. Los motivos más comunes para tal acción incluyen la ocupación precaria, el vencimiento de los plazos de arrendamiento y la falta de pago de las cuotas.

Frente ante tanta resistencia de no restituir los bienes inmuebles objeto de arredramiento, el legislador preocupado por el problema, sin consulta previa a los especialistas, en fecha 28 de mayo de 2014, los operadores jurídicos tomaron conocimiento de la publicación de la Ley N° 30201, que efecto, supuestamente, trayendo novedades al proceso de desalojo, el legislador trató de diseñar un proceso rápido que permitiera a los propietarios recuperar su propiedad en dos semanas, lo que ha levantado grandes expectativas en la gente. A medida que se avecina la posibilidad de reubicaciones masivas, los propietarios encuentran un rayo de esperanza, mientras que los inquilinos que están atrasados en el pago del alquiler sienten pánico. A pesar de esto, no ha habido informes de casos de desalojo presentados bajo la nueva ley.



El presente problema tiene su origen en una defectuosa técnica legislativa por parte del legislador. En ese sentido, el problema es que: La implementación de la Ley N° 30201 ha dado lugar a un proceso de desalojo complicado y restringido que sólo se aplica a la falta de pago y vencimiento de futuros contratos de arrendamiento firmados ante notario. Este nuevo proceso contrasta con el proceso de desalojo previsto en el Código de Procedimiento Civil, que es más ventajoso. Como resultado, existe confusión e incertidumbre al intentar navegar el proceso de desalojo de acuerdo con la nueva ley y el Código de Procedimiento Civil. La última sigue siendo la opción más favorable, ya que la primera es larga y difícil de comprender.

Dicho esto, ahora cabe interrogarse que, ¿Por qué se propició solo una solución mediana al problema de los procesos de desalojo? ¿Por qué no se fortaleció al proceso de desalojo vigente? ¿Por qué no se abrió una tribuna abierta de debate entre los jueces que conocen desalojos? Este problema es de gran trascendencia en la realidad, sencillamente se viene trasgrediendo el derecho de los arrendadores y beneficiando a la inseguridad jurídica. Como se puede ver, En comparación con el proceso de Desalojo del Código de Procedimiento Civil, la Ley N° 30201 ofrece plazos más largos para los requisitos de contradicción y liberación. Sin embargo, a pesar de la conveniencia prometida por los legisladores, el procedimiento en sí sigue siendo bastante similar. En consecuencia, el proceso de desalojo creado por la Ley N° 30201 ha sido considerado confuso por los profesionales del



derecho. En consecuencia, el artículo 594 del Código de Procedimiento Civil ha sido sistemáticamente interpretado como parte del Título del Proceso de Desalojo para dar claridad.

Teniendo en cuenta la cronología de los hechos, la Ley N° 30201 siguió al Cuarto Pleno Casatorio. En consecuencia, cuando entra en juego el artículo 1700 del Código Civil, los imputados pueden optar por iniciar un proceso de deportación precaria y prolongada bajo la jurisdicción de un Juez Especializado. Este proceso culmina con el recurso de casación ante el Tribunal Supremo, tal y como establece la regla 5.2 de la Cuarta Plenaria Civil Casatoria. Alternativamente, pueden elegir el proceso de desalojo de dos niveles más sencillo que ofrece la Ley No. 30201, que elude la necesidad de apelaciones ante la Corte Suprema. A pesar de su redacción defectuosa, la Ley Núm. 30201 ofrece una salvaguardia contra el tratamiento de casos de tiempo limitado como desalojos de residentes precarios.

2.2.7.2. Análisis de la ley 30201 y su reglamento

A. Norma incompleto

Una de las falencias de la Ley 30201 *-ley que creo registro de deudores judiciales morosos-* es pretender entrar en vigencia sin ni siquiera estar reglamentada (La Ley N.º 30201 entró en vigencia a los 45 días hábiles de su publicación, esto es el 5 de agosto de 2014). En ese sentido, la interrogante que sale a la luz es: ¿cómo es posible que haya entrado en



vigencia estando incompleta? Es decir, sin estar reglamentada; esta situación fue pensado por la mayoría, porque se pensaba que el reglamento sería más claro para su aplicación a los casos.

Ahora bien, a la fecha ya se cuenta con el respectivo reglamento, esto es, el Decreto Supremo N° 011-2014-JUS, pero de este reglamento casi o nada complementa a la Ley 30201, lo único que hace es agregar cuestiones administrativas de registro, mas no cuestiones procesales que se requieren para solución de casos de los inquilinos morosos. Aún considerando que la regulación no puede establecer reglas de procedimiento que sean competencia de los legisladores, pensamos que es importante hacer lo que se desea Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Así de ese modo, la ley 30201 se constituye más confuso aun porque no dice si lo que ha establecido es un proceso de desalojo paralelo muy aparte al proceso de desalojo del proceso civil.

B. Limitaciones de la cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas

La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas solo es aplicable a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y no a los bienes muebles.



Una cláusula de búsqueda futura con firma legalizada solo es aplicable a contratos de alquiler escritos y no verbales.

La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas debe estar legalizada por Notario o Juez Paz, pero la norma no precisa que pasaría si el contrato no fue legalizado por no haber funcionario alguno en el lugar.

C. Confusión en el trámite según la ley y el código procesal civil

Si se observa la Ley 20301, en apariencia lo que hace es simplificar el proceso de desalojo, esto, sin precisar que dichas normas van a complementar a las existentes en Código Procesal Civil o sencillamente es un proceso paralelo al regulado en el Código Procesal Civil. De tal modo, si se efectúa una lectura a la ley 30201 el proceso de desalojo sería en el siguiente orden:

a. El protocolo implica que el Juez entregue al inquilino un aviso de demanda. Luego, el inquilino tiene seis días para proporcionar evidencia de la legitimidad de su contrato de arrendamiento o para demostrar que se ha pagado el alquiler adeudado.

b. Liberar. Si la prueba a que se refiere el párrafo anterior no se acredita al vencimiento del plazo establecido, el Juez ordenará la libertad dentro de los quince días hábiles conforme a las normas del artículo 593 del Código de Procedimiento Civil.



c. El juez con jurisdicción sobre la ubicación de la cosa contratada está facultado para ejecutar una cláusula de búsqueda para la recuperación de los bienes especificados en el contrato. Esto asegura un adjudicador competente para cualquier disputa legal que pueda surgir.

d. Inscripción en el Registro de deudores judiciales morosos. La deuda legalmente reconocida del arrendatario tiene su origen en la inscripción del demandado en el Registro Legal de Deudas. Este registro es válido hasta que se extinga la obligación.

Sin embargo, si analizamos con detenimiento el proceso civil de desalojo es más complejo aun, claro está según el tipo y la vía procesal correspondiente y sus respectivas reglas de admisibilidad y procedibilidad, y sería el siguiente:

La fase postulatoria: Lo primero que tiene que agotarse en el conflicto es el procedimiento conciliatorio (ya que para algunos distritos judiciales es un requisito de procedencia y en otros no), para tal efecto se requerirá el acta de conciliación extrajudicial. Incluso, con la salvedad, de que al contar con un título ejecutivo como es el acta de conciliación deberá proceder por otra vía, como lo es el proceso único de ejecución, esto, si es que hay acuerdo sin cumplimiento; pero de no haberlo, solo se tendrá un requisito de procedencia.

Primeramente, faccionada la demanda con los requisitos de admisión y procedencia, fijando la competencia del juez. La norma establece una sola



regla de jurisdicción territorial. Por lo tanto, se deben implementar las regulaciones de la competencia basada en la cantidad. En este escenario, si la renta mensual es inferior a 50 URP, el arrendador está obligado a iniciar una acción de desalojo ante un juez de paz. Si la renta mensual supera las 50 URP, el arrendador deberá interponer la acción de desalojo ante el juez civil correspondiente.

Luego de ello, al amparo de derecho defensa y contradicción, deberá de notificarse al demandado válidamente, de ese modo deberá realizar su contestación a la demanda. Si el contrato de arrendamiento está en curso o se ha pagado el alquiler, el arrendatario puede oponerse a la devolución del inmueble en el plazo de 6 días. Este plazo es más generoso que el plazo de 5 días para responder a una solicitud de desalojo en virtud del Código de Procedimiento Civil.

Se dice que el demandado puede presentar prueba con las limitaciones establecidas en el artículo 591 del Código de Procesal Civil, es decir, sólo puede aportar documentos, declaraciones del litigante y dictámenes de peritos. La recomendación de peritaje comprende el nombramiento de un perito, la preparación del perito y la convocatoria a audiencia para aprobar los peritajes y observaciones que formulen las partes. Todo esto conforme a las reglas generales del proceso y especiales del proceso sumarísimo.



Fase probatoria: Para garantizar la protección de todos los derechos de conformidad con el debido proceso, es imperativo realizar una sola audiencia. Como el legislador guarda silencio al respecto, vale la pena señalar que la norma en cuestión se encuentra en la sección dedicada al desalojo.

Durante el proceso sumario, es obligatorio que el Juez convoque a una Audiencia Única donde se convoque a todas las partes involucradas.

Fase decisoria: Al abordar las objeciones y la solicitud de deportación de un acusado, la sentencia debe tener en cuenta ambas. De ser válida la demanda, el juez deberá declarar infundada la oposición del demandado, motivar la demanda y ordenar la devolución de los bienes. Por el contrario, si la solicitud es rechazada, el juez deberá declarar fundada la oposición del demandado y sin lugar la petición.

Fase de impugnación: en este extremo, las partes tienen la opción de poder plantear un recurso de impugnación, como sería la apelación, y así dar lugar a una sentencia de vista de una segunda instancia, además con la posibilidad de plantear un recurso de casación si el conflicto se plantea en un juzgado especializado en lo civil.

Fase de ejecución: Cuando lo solicite el arrendador, el Juez podrá ejecutar una orden de desalojo de 15 días con una sanción en caso de violación. Sin embargo, el Código de Procedimiento Civil exige un período



de notificación más corto de 6 días para los procedimientos de desalojo. Una vez transcurrido el plazo concedido, el arrendador podrá iniciar el trámite de liberación.

La presente ley no advierte la realidad procesal, sino más bien, nos genera una confusión a la hora de iniciar un proceso.

2.2.7.3. Con plazos dilatados de ley La Ley N.º 30201

	Proceso de desalojo del Código Procesal Civil	Proceso de desalojo del Ley N.º 30201
Conciliación extra judicial	SÍ	SÍ
Demanda	SÍ	SÍ
Plazo para defenderse	5 días	6 días
Defensas	Contestación La prueba presentada en casos de incumplimiento de pago y contratos de arrendamiento vencidos es limitada.	Contestación La prueba presentada en casos de incumplimiento de pago y contratos de arrendamiento vencidos es limitada.
Audiencia única	SÍ	SÍ
Sentencia	SÍ	SÍ
Apelación	SÍ	SÍ
Sentencia de vista	SÍ	SÍ
Recurso de casación	SÍ, en los casos que se inicien ante un Juez Especializado	SÍ, en los casos que se inicien ante un Juez Especializado
Requerimiento	SÍ. Plazo de 6 días	SÍ. Plazo de 15 días
Lanzamiento	SÍ	SÍ

Nota. Fuente: Abanto, J. D. (2015). El desalojo por vencimiento del plazo Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N.º 30201: entre la muerte y la resurrección. Lima: Instituto Pacífico p. 184

En este extremo como se puede ver, el límite de tiempo para las solicitudes de conflicto y liberación es más largo en los procedimientos de Desalojo de la Ley N.º 30201 que en el proceso de Desalojo del Código Procesal Civil. De



ese modo, la rapidez soñada por varios arrendadores será cada vez más ilusorio, ya que, la ley más allá de dar caminos claros los vuelve confusos.

2.3. MARCO CONCEPTUAL

a). Contrato de alquiler. Un acuerdo contractual entre dos partes, el arrendador y el arrendatario, tiene como resultado la transferencia de bienes muebles o inmuebles a este último por un tiempo determinado. El arrendatario se obliga a pagar un precio fijo a cambio del uso y goce de dicho inmueble.

b). La posesión. La posesión de una cosa o el goce de un derecho por una persona. La posesión civil es la posesión o goce con la intención de tener cosas o derechos como propios.

c). Defensa posesoria. El derecho a la legítima defensa es un mecanismo de defensa no judicial contra la posesión, de carácter propio, basado en su derecho fundamental de legítima defensa, que permite al poseedor utilizar la fuerza para retener la propiedad.

d). Desalojo. En ejecución de un mandato gubernativo o judicial, una persona puede ser despojada de la posesión física de un inmueble. Este proceso legal se conoce como desalojo o liberación y, por lo general, implica la expulsión de un inquilino que se considera que ocupa la propiedad ilegalmente. Tal desalojo generalmente se lleva a cabo bajo la autoridad de una resolución emitida por un tribunal u otra agencia gubernamental relevante.



e). Cláusula de allanamiento. En teoría, garantiza al propietario un breve proceso legal, pero en la práctica no es así. Luego de un incumplimiento del contrato (ya sea por falta de pago o por vencimiento), el propietario debe iniciar una demanda en un tribunal pacifista competente.

f). Vencimiento de plazo. Un período de tiempo en un instrumento financiero que debe liquidarse o cancelarse. Para algunos derivados, se utiliza el término efecto en lugar del término vencimiento.

2.4. HIPÓTESIS

2.4.1. Hipótesis general

- Es probable que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado, esto, sólo se aplica a los desahucios por caducidad e impago derivados de contratos de arrendamiento de futuro firmados ante notario, de ese modo, generando toda una confusión, puesto que al observar el proceso de desalojo por ocupación precaria conforme a las reglas del Código Procesal Civil y la nueva ley, resulta siendo más beneficiosa la del proceso civil que el de la Ley 30201.

2.4.2. Hipótesis específicos

- Los fundamentos para afirmar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil es porque si se hace una comparación



las más beneficiosas es el desalojo regulada en el código procesal civil en relación a los plazos.

- Las proporciones de como se viene aplicando la Ley N° 30201 para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente en un 0.83 % ya que no se ven casos bajo la nueva ley.
- Los efectos que genera la aplicación de la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado que el Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil, es sin duda, la falta de celeridad procesal, la inseguridad jurídica y la falta de tutela jurídica efectiva a favor de los ciudadanos.



2.5. VARIABLES E INDICADORES

VARIABLE INDEPENDIENTE LEY N° 30201	Contrato de arrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Plazo. - Clausula de allanamiento. - Objeto. - Sanción.
	Partes.	<ul style="list-style-type: none"> - Derechos - Deberes
	Derecho a la posesión.	<ul style="list-style-type: none"> - Cesión. - Adquisición. - Termino
VARIABLE DEPENDIENTE PROCESO DE DESALOJO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL	Derecho procesal	<ul style="list-style-type: none"> - Defensa posesoria. - Desalojo.
	Normatividad	<ul style="list-style-type: none"> - Causales. - Requisitos. - Competencia - Presupuestos
	Proceso sumarísimo.	<ul style="list-style-type: none"> - Vía procedimental. - Plazo. - Celeridad procesal.



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El estudio es de: cualitativa no experimental.

3.2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA

La ejecución de esta tarea se regirá por los principios de la investigación científica y se basará en una combinación de técnicas inductivas, deductivas y dialécticas. Estos métodos se utilizarán como enfoques generales y como métodos de investigación específicos, como se describe a continuación:

- a). Método de la argumentación jurídica.
- b). Método dogmático.
- c). Método del análisis económico del derecho.



3.3. POBLACIÓN TEÓRICA

Las poblaciones bajo estudio teórico a menudo se discuten en trabajos de investigación académica. Sin embargo, para evitar confusiones entre las Unidades de Análisis y las fuentes de investigación, también se deben consultar documentos adicionales. Por ejemplo, si la Unidad Analítica se basa en sentencias dictadas por el máximo tribunal de un país, entonces los condenados conforman la población teórica de estudio. En este caso, las fuentes son los propios tribunales, como la Corte Suprema de Justicia, que tiene la facultad de dictar sentencias condenatorias y proporcionar datos con fines económicos. **Para el caso de la presente investigación será la ley 30201 Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.**

3.4. TÉCNICAS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Se entiende por técnica el medio o herramienta utilizada y diseñada por el investigador para recoger la información deseada.

Diferentes enfoques, estrategias y análisis de documentos para recolectar y procesar la información requerida.

Se recurrirá a la:

- Observación no participante (cuyo instrumento será la ficha de análisis documental).
- Encuentra (cuyo instrumento será el cuestionario de preguntas).
- Entrevista (cuyo instrumento será el cuestionario de preguntas)



Y para la información requerida se recurrirá a las fichas de recolección de datos de bibliotecas (privadas y públicas).

3.5. FUENTES DE INVESTIGACIÓN

3.5.1. Fuentes primarias

Son aquellos que representan directamente el evento o fenómeno por derecho propio. Para realizar esta investigación, se procederá a verificar los procesos de desalojos tramitados en la Provincia de San Román – Juliaca año 2017-2019.

3.5.2. Fuentes secundarias

Este estudio comprende un documento bien curado y significativo. Para garantizar que su base teórica y conceptual sea sólida, se recopilaron fuentes textuales como libros, publicaciones, ensayos y periódicos y se transcribieron en materiales de referencia. Además, también se consideraron testimonios de expertos de conferencias y seminarios.

Para recopilar estos datos, se consultó una variedad de fuentes, incluidas bibliografías, periódicos, experiencias personales y resúmenes. Estas fuentes fueron evaluadas de acuerdo con los estándares metodológicos establecidos.



3.6. TIPOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio es esencialmente de tipo:

Jurídico – explicativo.

Jurídico – descriptivos.

3.7. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Luego de realizar el trabajo de laboratorio y concluir con el análisis de las observaciones, se seleccionó la información buscada.

3.7.1. Utilización del procesador computarizado

Los datos confidenciales retenidos dentro de la matriz de adquisición de datos se transmiten a un procesador de computadora. Esta tarea se ejecutaba previamente a través de un programa informático como Microsoft Office 2010.

Se procedió a la redacción del trabajo de investigación tesis.



CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. ANÁLISIS DE CUADROS OFICIALES

4.1.1. Cuadro de procesos tramitados en los Juzgados Civiles de la Provincia de San Román – Juliaca, sobre procesos de desalojo por Ocupante Precario año 2017.



Cuadro 1

JUZGADO CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMAN –JULIACA SOBRE PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO AÑO 2017				
TOTAL	N° DE EXPEDIENTE	ESTADO		
		RECHAZADO Y/O IMPROCEDENTE	SENTENCIA	TRAMITE
1	Exp. N° 101-2017	x		
2	Exp. N° 134-2017	x		
3	Exp. N° 136-2017			x
4	Exp. N° 147-2017	x		
5	Exp. N° 204-2017		x	
6	Exp. N° 205-2017		x	
7	Exp. N° 206-2017	x		
8	Exp. N° 207-2017	x		
9	Exp. N° 208-2017		x	
10	Exp. N° 218-2017			x
11	Exp. N° 220-2017	x		
12	Exp. N° 264-2017	x		
13	Exp. N° 283-2017			x
14	Exp. N° 310-2017	x		
15	Exp. N° 346-2017	x		
16	Exp. N° 469-2017			x
17	Exp. N° 506-2017	x		
18	Exp. N° 514-2017	x		
19	Exp. N° 559-2017		x	
20	Exp. N° 562-2017	x		
21	Exp. N° 581-2017	x		
22	Exp. N° 582-2017	x		
23	Exp. N° 630-2017		x	
24	Exp. N° 633-2017	x		
25	Exp. N° 698-2017		x	
26	Exp. N° 778-2017	x		
27	Exp. N° 972-2017	x		
28	Exp. N° 984-2017			x
29	Exp. N° 1042-2017			x

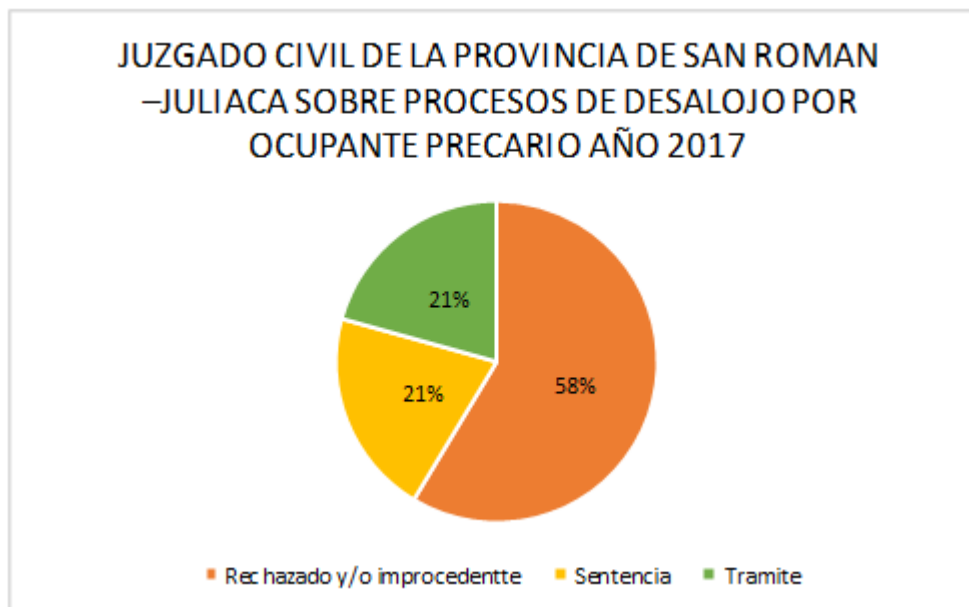
De los 29 expedientes tramitados todos son sobre proceso de desalojo por ocupante precario y no hay procesos de desalojo bajo la Ley N°30201.

Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2017.

ELABORACION: Por el propio investigador. Realizada en el mes de noviembre - 2020

Gráfico N° 1

**Provincia de San Román – Juliaca sobre procesos de desalojo por Ocupante Precario año 2017.
(Porcentaje)**



De los 29 expedientes tramitados todos son sobre proceso de desalojo por ocupante precario y no hay procesos de desalojo bajo la Ley N°30201.

Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2017.



4.1.2. Cuadro de procesos tramitados en los Juzgados Civiles de la Provincia de San Román – Juliaca, sobre procesos de desalojo por Ocupante Precario año 2018.

Cuadro N° 2

JUZGADO CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMAN –JULIACA SOBRE PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO AÑO 2018				
TOTAL	N° DE EXPEDIENTE	ESTADO		
		RECHAZADO Y/O IMPROCEDENTE	SENTENCIA	TRAMITE
1	Exp. N° 006-2018		x	
2	Exp. N° 037-2018	x		
3	Exp. N° 065-2018		x	
4	Exp. N° 160-2018	x		
5	Exp. N° 173-2018			x
6	Exp. N° 176-2018		x	
7	Exp. N° 179-2018		x	
8	Exp. N° 209-2018	x		
9	Exp. N° 277-2018		x	
10	Exp. N° 296-2018	x		
11	Exp. N° 351-2018		x	
12	Exp. N° 386-2018		x	
13	Exp. N° 415-2018		x	
14	Exp. N° 428-2018	x		
15	Exp. N° 436-2018	x		
16	Exp. N° 441-2018	x		
17	Exp. N° 465-2018	x		
18	Exp. N° 510-2018			x
19	Exp. N° 552-2018		x	
20	Exp. N° 609-2018	x		
21	Exp. N° 640-2018	x		
22	Exp. N° 673-2018			x
23	Exp. N° 732-2018			x
24	Exp. N° 802-2018	x		
25	Exp. N° 836-2018		x	
26	Exp. N° 877-2018		x	
27	Exp. N° 914-2018	x		

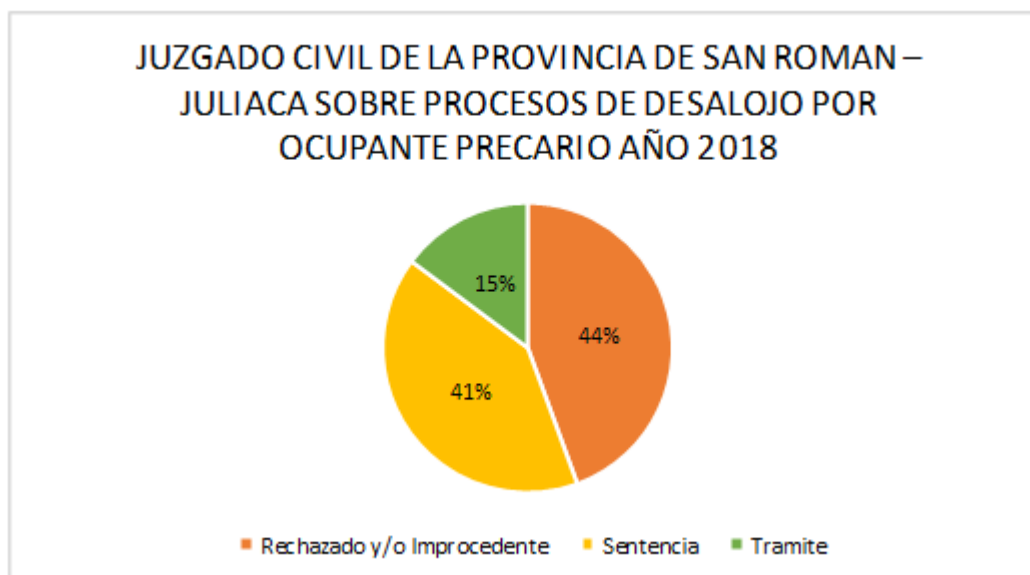
De los 27 expedientes tramitados todos son sobre proceso de desalojo por ocupante precario y no hay procesos de desalojo bajo la Ley N°30201.

Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2017.

ELABORACION: Por el propio investigador. Realizada en el mes de noviembre - 2020

Gráfico N° 2

**Provincia de San Román – Juliaca sobre procesos de desalojo por Ocupante Precario año 2018.
(Porcentaje)**



De los 27 expedientes tramitados todos son sobre proceso de desalojo por ocupante precario y no hay procesos de desalojo bajo la Ley N°30201.

Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2018.



4.1.3. Cuadro de procesos tramitados en los Juzgados Civiles de la Provincia de San Román – Juliaca, sobre procesos de desalojo por Ocupante Precario año 2019.

JUZGADO CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMAN –JULIACA SOBRE PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO AÑO 2019				
TOTAL	N° DE EXPEDIENTE	ESTADO		
		RECHAZADO Y/O IMPROCEDENTE	SENTENCIA	TRAMITE
1	Exp. N° 010-2019	x		
2	Exp. N° 019-2019	x		
3	Exp. N° 041-2019	x		
4	Exp. N° 164-2019	x		
5	Exp. N° 174-2019			x
6	Exp. N° 189-2019	x		
7	Exp. N° 200-2019	x		
8	Exp. N° 212-2019			x
9	Exp. N° 227-2019			x
10	Exp. N° 291-2019	x		
11	Exp. N° 312-2019	x		
12	Exp. N° 321-2019	x		
13	Exp. N° 346-2019	x		
14	Exp. N° 366-2019	x		
15	Exp. N° 374-2019	x		
16	Exp. N° 399-2019	x		
17	Exp. N° 427-2019	x		
18	Exp. N° 440-2019			x
19	Exp. N° 531-2019			x
20	Exp. N° 636-2019			x
21	Exp. N° 643-2019			x
22	Exp. N° 674-2019			x
23	Exp. N° 713-2019			x
24	Exp. N° 719-2019			x
25	Exp. N° 922-2019			x
26	Exp. N° 970-2019	x		

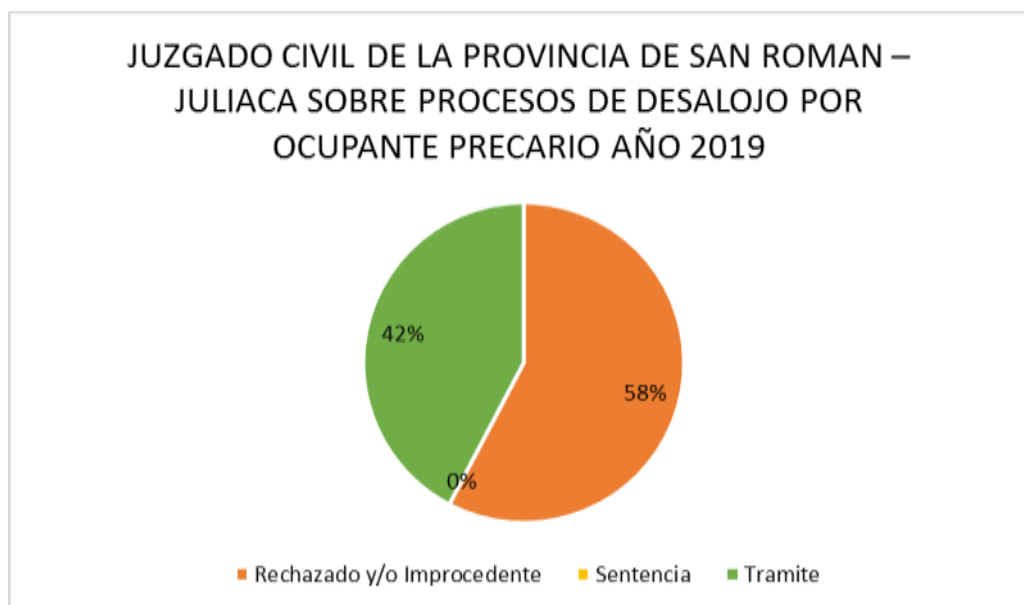
De los 26 expedientes tramitados todos son sobre proceso de desalojo por ocupante precario y no hay procesos de desalojo bajo la Ley N°30201.

Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2019.

ELABORACION: Por el propio investigador. Realizada en el mes de noviembre - 2020.

Gráfico N° 3

Provincia de San Román – Juliaca sobre procesos de desalojo por Ocupante Precario año 2019. (Porcentaje)



De los 26 expedientes tramitados todos son sobre proceso de desalojo por ocupante precario y no hay procesos de desalojo bajo la Ley N°30201.
Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2019.



4.1.4. Cuadro de procesos tramitados en los Juzgados de Paz Letrado de la Provincia de San Román – Juliaca, sobre procesos de desalojo año 2017 - 2019.

JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LA PROVINCIA DE SAN ROMAN –JULIACA SOBRE DESALOJO CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO 2017-2019				
TOTAL	N° DE EXPEDIENTE	ESTADO		
		RECHAZADO Y/O IMPROCEDENTE	SENTENCIA	TRAMITE
1	Exp. N° 773-2019	x		

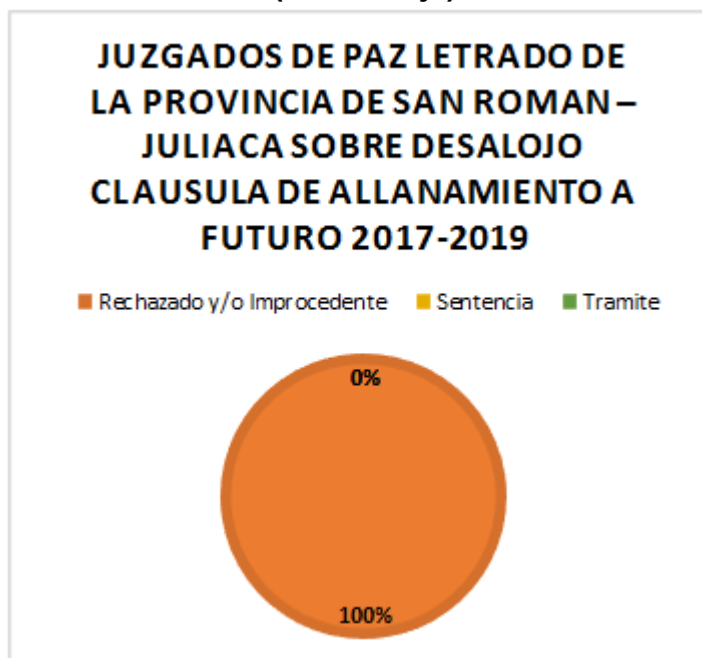
Un expediente tramitado bajo la Ley N°30201.

Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2017 - 2019.

ELABORACION: Por el propio investigador. Realizada en el mes de noviembre - 2020.

Gráfico N° 4

Provincia de San Román – Juliaca sobre procesos de desalojo año 2017-2019
(Porcentaje)



Un solo expediente tramitados bajo la Ley N°30201.
Fuente: Poder Judicial Provincia de San Román – Juliaca año 2017 - 2019.



ANALISIS

Los resultados de los procesos ingresados por mesa de partes al poder Judicial del Provincia de San Román – Juliaca, año 2017 – 2019, en los Juzgados Civil y Juzgado de Paz Letrado; del total de los procesos tramitados son procesos de desalojo por ocupante precario de los mismos que en el Juzgado civil en el año 2017 se visora que de los 29 procesos tramitados de desalojo por ocupante precario el 21% concluyo con sentencia, el 21 % se encuentra en trámite y un 58% ha sido declarado improcedente, y durante el año 2018 de los 27 procesos tramitados por desalojo por ocupante precario por ante el Juzgado Civil el 41 % concluyo con sentencia y un 15% se encuentra en trámite y el 44 % ha sido declarado improcedente; así mismo durante el año 2019 de los 26 procesos tramitados sobre desalojo por ocupante precario por ante el Juzgado Civil el 58% concluyo con sentencia y un 42 % se encuentra en trámite. Mientras que en el Juzgado de Paz Letrado durante los años 2017-2019 solo ha ingresado un proceso bajo la Ley N°30201, el mismo que ha sido declarado improcedente.

Del cual se deduce que el desalojo bajo la Ley N°30201 Si un contrato de arrendamiento incluye una cláusula de búsqueda y está notariado, y el inquilino no paga o el contrato de arrendamiento vence, puede ocurrir el desalojo, no está siendo aplicado en nuestra Provincia de San Román - Juliaca.



CONCLUSIONES

- Primera.-** Que, la Ley N° 30201 que establece un proceso de desalojo muy singular, y a la vez, es confuso, dilatado y limitado sólo se aplica a los desalojos por vencimiento y por impago derivados de arrendamientos con cláusula de allanamiento futuro firmados por notario.
- Segunda.-** Que, los fundamentos para afirmar que la Ley N° 30201 que establece el desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil es a razón de que es muy dilatado en los plazos, no procede en contratos verbales y solo es para todos aquellos contratos con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente.
- Tercera.-** Que, la Ley N° 30201 para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivado de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizada notarialmente no se viene aplicando, es decir, dicha ley no se aplica, al parecer resulta más beneficioso el proceso de desalojo regulado en el código procesal civil.



Cuarta.- Que, los efectos que genera la aplicación de la Ley N° 30201 que establece el proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado que el Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil, es sin duda, la falta de celeridad procesal, la inseguridad jurídica y la falta de tutela jurídica efectiva a favor de los ciudadanos.



SUGERENCIAS

- Primera.-** A los jueces del poder judicial apliquen el proceso de desalojo regulado en el proceso civil, ya que este, es un proceso más corto en sus plazos.
- Segunda.-** Al legislador realizar las medidas correctivas acorde a la realidad de los contratos de arrendamiento.
- Tercera.-** Se recomienda a los jueces de la Corte Suprema unificar criterios en la aplicación de normas procesales para el proceso de desalojo.
- Cuarta.-** A los legisladores reformar la Ley 30201 precisando mayores alcances para todo tipo de contratos, acortando plazos y con mayor claridad.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Águila, G. y Calderón, A. (s.f.). El aeiou del derecho. Módulo Civil. Lima: Editorial San Marcos E.I.R.L.
- Alcalá, N. (2000). Proceso, Autocomposición y autodefensa Contribución al estudio de los fines del proceso. 1. Reimp. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Alessandri, A. (1937). De los bienes. Santiago: Editorial Zamorano y Caperan.
- Alessandri, A y Somarriva, M. (1974). Los bienes y los derechos reales. 3 Ed. Santiago: Editorial Nascimento.
- Alfaro, R. (2007): Teoría general del derecho procesal constitucional. Arequipa: Editorial Adrus.
- Alterini, A. A. (1999). Contratos. Civiles, comerciales y de consumo. 1 Reimp. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Alvarado, A. (2011). Garantizo procesal. Arequipa: Editorial Adrus.
- Alvarado, A. (2011). Lecciones de derecho procesal civil. Lima: Editorial San Marcos.
- Álvarez, J. A. (1986). Curso de derechos reales: propiedad y posesión. T. I. Madrid: Editorial Civitas, S. A.
- Alvear, P. (2011). Derechos reales. Lima: Editorial Alvear.
- Arnau, F. (2009). Lecciones de Derecho Civil II. Obligaciones y contratos. Castelló de la Plana: Publicaciones de la Universitat Jaume.



- Aval, A. (2001). Derecho procesal. El proceso jurisdiccional el derecho procesal los sujetos del proceso. 2 ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- Avendaño, J. (2011). Código civil comentado: Derechos reales. T. V. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). Derechos reales. 1 ed. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Azuela, M. (2003). Manual del justiciable. 1 ed. México: Poder Judicial de la Federación.
- Azuela, M. (Director) (2005). Defensa de la constitución. Seria de grandes temas del constitucionalismo mexicano centro de consulta de información jurídica. México: Editorial Ediciones Corunda, S.A.
- Badeni, G. (2006). Tratado de derecho constitucional. 2 ed. T. I. Buenos Aires: La Ley.
- Barcia, R. (2010). Lecciones de derecho civil chileno del acto jurídico. T. II. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Bidart, G. J. (s.f.). Manual de la Constitución reformada. 4 Reimp. T. II. Buenos Aires: Editorial Ediar.
- Blanco, A. (1948): Curso de Obligaciones y Contratos en el Derecho Civil español. 2 ed. T. II. La Habana.
- Borda, G. (1996). Manual de derecho civil. Parte general. 18 ed. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.



- Buteler, J. A. (2015). Manual de derecho civil. Parte general. Madrid: Advocatus.
- Camargo, J. S. (Director) (2010). Código Procesal Civil. Comentado por los mejores especialistas.
- Carnelutti, F. (s.f.). Derecho Procesal Civil y Penal. Ediciones Jurídicas Europa América.
- Carrión, L. (2007). Tratado de derecho procesal civil. Lima: Grijley.
- Casado, L. (2009). Diccionario jurídico. 6 ed. Florida: Valletta Ediciones.
- Castañeda, J. E. (1958). Instituciones de Derecho Civil. Los derechos reales, 2.a edición corregida y aumentada, Tomo I, Lima: Talleres gráficos P.L. Villanueva S.A.
- Castillo, M. (2006). Código civil comentado: Contratos nominados. T. VIII., Lima: Editorial Gaceta Jurídica
- Chiovenda, J. (1922). Principios de derecho procesal civil. Madrid: Editorial Reus.
- Corominas, J. y Pascual, J. A. (2002). Diccionario crítico etimológico castellano e hispano. Vol. IV, Madrid: Gredos.
- Cortes, J. F. (1998). Teoría general del proceso. México, D.F.: Libro de texto para el 4to semestre de la Licenciatura en Derecho.
- Couture, E. (1979): Fundamentos del derecho procesal civil. 3 ed. Buenos Aires: Depalma.
- Couture, E. J. (1973). Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Buenos Aires: Ediciones Depalma.
- Cuadros Villena, C. (1994). Derechos reales (t. I). Lima: Cuzco.



- De pina, r. y Castillo, J. (2007). Instituciones de derecho procesal civil. 29 ed. México: Editorial Porrúa.
- Devis, H. (1961). Nociones generales de derecho procesal. Bogotá: Editorial Temis.
- Diez, L. y Gullon, A. (1997). Sistema de derecho civil. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral. 6 ed. Vol. III. Madrid: Tecnos.
- División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2015). Manual del proceso civil. Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales. T. II. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Ducci, C. (1995). Derecho Civil. Parte General. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Escobar, I. (1998). Introducción al proceso. 2 ed. Managua: Hispamer.
- Fairen, V. (1992). Teoría general del derecho procesal. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Falcón, E. (2008). El derecho procesal constitucional (teoría general, nacimiento y desarrollo de la disciplina, contenido, autonomía científica). T. I. 1. Ed. México: Universidad Nacional Autónoma de México Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Ferreyra, a. y Gonzalez, C. (1999). Derecho procesal civil. Córdoba: Advocatus.
- Font, M. A. (s. f.). Guía de estudio: procesal (civil y comercial). Buenos Aires: Editorial Estudio S. A.
- Gamarra, J. (s. f.). Tratado Derecho Civil Uruguayo. 4 ed. T. I. Montevideo: FCU.



- García, G. y Contreras, P. (2014). Diccionario Constitucional Chileno. 1. Ed. Santiago de Chile: Tribunal Constitucional Chile
- García, L. (2012). Teoría general del proceso. México: Red Tercer Milenio.
- Gatti, E. y Alterini, J. H. (1998). Derecho real: elementos para una teoría general. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Goldschmidt, J. (1936). Derecho procesal civil. Buenos Aires: Editorial Labor S. A.
- Gonzales, G. (2003). *Curso de derechos reales*. 1 Ed., Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2006). Código civil comentado: Derechos Reales. T. V., Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2015). Los derechos reales y su inscripción registral. 2 ed. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzales, G. H. (2010). Derechos Reales. 2 ed. 1 Reim. Lima.
- Gonzales, M. (s. f.). Manual de derecho civil. Montevideo: Departamento de Publicaciones, Unidad de Comunicación de la Universidad de la República (UCUR)
- González, N. (2012). Derecho civil patrimonial. Derechos reales. Lima: Jurista.
- González, N. (2012). Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales.
- Gozaini, A. (1992). Derecho procesal civil. Tomo I Vol 2. Buenos. Aires: Editorial Ediar.
- Gozaini, O. A (1996). Teoría General del Derecho Procesal. Buenos Aires: Ediar.



- Guarnís, A. (1996). La propiedad como derecho fundamental. En revista Sociedad y derecho de la PUCP. Recuperado de file:///C:/Users/o/Downloads/14339-Texto%20del%20art%C3%ADculo-57053-1-10-20151117.pdf
- Guasp, J. (1961). Derecho Procesal Civil, 2ª ed., Madrid: Instituto de Estudios Políticos.
- Guía de estudio de constitucional, (2008). Programa desarrollado de la materia. 5 ed. Buenos Aires: Editorial Estudio S.A.
- Gutiérrez, W. Director. (2005). La constitución comentada. T. I. Lima: Gaceta Jurídica.
- Guzmán, A. (1995). Las cosas incorporales en la doctrina y en el Derecho Positivo. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Hiestrosa, F. (2007). Tutela del acreedor frente al deudor incumplido. En: Incumplimiento contractual y tutela del acreedor. Colección Derecho Patrimonial. Lima: Grijley.
- Hinostroza, A. (2011). Manual de derecho procesal civil. Lima: Editorial Grijley.
- Llambías, J. J. (1997). Tratado de derecho civil parte general. T. II. Buenos Aires: Editorial Abeledo-Perrot.
- Mariani, M. (2004). Derechos reales. 7 ed. T. I. Buenos Aires: Zavalia.
- Molinario, A. D. (1965). Derecho patrimonial y derecho real. Buenos Aires: La ley.
- Monroy, J. (1996). Introducción al proceso civil. T. I. Santa Fe Bogotá: Temis de Belaunde & Monroy.
- Montero, J. (s.f.). Introducción al derecho jurisdiccional peruano. Lima.



- Moreno, C. (2010). Introducción al derecho procesal. 10 ed. Madrid: Editorial Tirant lo Blanch.
- Mosset, J. y Piedecabras, M. (2004). Código civil comentado. Contratos. Parte General. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
- Muñoz, C. I. (2010). Bienes y derechos reales. México: Oxford.
- Navarrete, J. (2013). Los contratos consecuencias jurídicas de su incumplimiento. 1 ed. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Navarro, R. D. (2007). Contratos y responsabilidad extracontractual. Copiapo: Material de estudio de uso exclusivo para los alumnos de Derecho Civil III año 2007 de la Carrera de Derecho de la Universidad de Atacama.
- Navarro, R. D. (2011). Derecho civil patrimonial. T. II. Santiago: Ediciones Jurídicas.
- Ojeda, N. C. (2001) Derecho de contratos. Teoría general del contrato. T. I. La Habana: Universidad de la Habana Facultad de Derecho Departamento de Derecho Civil y de Familia.
- Palacio, L. (1994). Derecho procesal civil. 4 ed. T. VII. Buenos Aires: Abeledo - Perrot.
- Palacio, L. E. (2003). Manual de derecho procesal civil. 17 ed. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Pasco, A. (2017). Derechos reales: Análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema. 1 ed. Lima: Gaceta Jurídica S. A.
- Paz, A. y Del Valle, R. A. (2006). Manual de teoría general del proceso. T. I. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba.



- Prieto, L. (1983). Derecho procesal civil. Vol. 2, 3 ed. Madrid: Editorial Tecnos.
- Quintero, B. y Pietro, E. (1995). Teoría General del Proceso: t. II. Santa fe de Bogotá: Temis.
- Quiroga, H. (2009). Derecho constitucional argentino. 2 ed. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
- Raveau, R. (1935). Tratado elemental de derecho constitucional dogmático. Valparaíso: Imprenta y Litografía Universo
- Reimundin, R. (1957). Derecho procesal civil. T. II. Buenos Aires. Editorial Viracocha.
- Rocco, U. (1996). Tratado de derecho procesal civil. Vol. I, Bogotá-Buenos Aires: Editorial Temis- Depalma.
- Rojina, R. (2001). Compendio de derecho civil. Contratos. 27 ed. Vol. IV. México: Editorial Porrúa.
- Rojina, R. (2008). Compendio de derecho civil: Bienes, derechos reales y sucesiones. T. II. México: Editorial Porrúa.
- Roppo, V. (2009). El Contrato. Traducción a cura de Eugenia Ariano Deho. Lima: Gaceta
- Rubio, M. (1999). Estudio de la Constitución de 1993. 1. Ed. T. III. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Sagüés, N. (1998). Derecho procesal constitucional, IV: Habeas Corpus, Buenos Aires.
- Sagüés, N. P. (2007). Manual de derecho constitucional. Buenos Aires: Astrea.



- Sánchez, J. (2007). Los contratos. 1 Reimp. México: Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- Steiner, C y Uribe, P. (2014). Convención Americana sobre Derechos Humanos. 1 ed. México: Suprema Corte de Justicia de la Nación- Fundación Konrad Adenauer.
- Torres, A. (2012). Teoría general del contrato. 1 ed. T. I. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Torres, M. (2013). Diccionario civil. 1 Ed. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Torres, M. (2013). Diccionario procesal civil. 1 ed. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Torres, M. A. (2015). La posesión precaria en la jurisprudencia peruana. 1 ed. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Torres, W. E. (2009). manual de derecho procesal civil nicaragüense. 1 ed. T. I. Managua: la prensa.
- Varsi, E. (2019). Tratado de los derechos reales. Posesión y propiedad. 1 ed. T.II. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Vescovi, E. (1984). Teoría General del Proceso". Bogotá: Temis.
- Vodanovic, A. (2001). Manual de derecho civil partes preliminar y general. 2 ed. Santiago: Editorial Jurídica Cono Sur Ltda.

Trabajos de tesis

- Flores, G. H. (2018). El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación Civil Peruana. (tesis de



maestría). Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayulo. Recuperado.

<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>

- Gonzales, J. A. (2018). Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el proceso de desalojo por posesión precaria, 2016. (tesis de pre grado). Universidad Cesar Vallejo. Recuperado. <http://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/558658>
- López, B. A. (2015). El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias en el desalojo del bien inmueble, Distrito la Victoria – Lima. (tesis de maestría). Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Recuperado. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/413>.
- Quintana, J. D. (2016). El incumplimiento de la celeridad procesal en los procesos de desalojo en el primer juzgado civil permanente de SJL. (tesis de pre grado). Universidad Cesar Vallejo. Recuperado. <http://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/568082>



APÉNDICE



MATRIZ DE CONSISTENCIA

EL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	V. GENERAL		MÉTODOS
¿Será posible que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado sólo a los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente?	Describir que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado sólo a los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente.	- Es probable que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado, esto, sólo para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente, de ese modo, generando toda una confusión, puesto que al observar el proceso de desalojo por ocupación precaria conforme a las reglas del Código Procesal Civil y la nueva ley, resulta siendo más beneficiosa la del proceso civil que el de la Ley 30201.	LEY N° 30201	- Contrato de arrendamiento - Partes. - Derecho a la posesión.	Se empleará el método científico, como método general y como métodos específicos de investigación a los siguientes: Método de la argumentación jurídica. Método dogmático, sociológica funcional y el Método del análisis económico del derecho.
PROBLEMA ESPECIFICO	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPOTESIS ESPECIFICAS	V. D	INDICADORES	TÉCNICAS
- ¿Cuáles son los fundamentos para afirmar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil? - ¿En qué proporciones se viene aplicando la Ley N° 30201 para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente? - ¿Qué efectos genera la aplicación de la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado que el Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil?	- Identificar los fundamentos para afirmar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil. - Precisar las proporciones de como se viene aplicando la Ley N° 30201 para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente. - Determinar los efectos que genera la aplicación de la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado que el Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil.	- Los fundamentos para afirmar que la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado con relación al Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil es porque si se hace una comparación las más beneficiosas es el desalojo regulada en proceso civil. - Las proporciones de como se viene aplicando la Ley N° 30201 para los casos de desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago derivados de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizadas notarialmente es mínima ya que no se ven casos bajo la nueva ley. - Los efectos que genera la aplicación de la Ley N° 30201 que establece un nuevo Proceso de Desalojo es confuso, dilatado y limitado que el Proceso de Desalojo del Código Procesal Civil, es sin duda, la falta se celeridad procesal, la inseguridad jurídica y la falta de tutela jurídica efectiva a favor de los ciudadanos.	PROCESO DE DESALOJO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL	- Derecho procesal - Normatividad - Proceso sumarísimo.	Se recurrirá a la ficha de análisis documental, y uso de fichas de recolección de datos; trabajo de laboratorio (bibliotecas privadas y públicas)
					INSTRUMENTOS
					- Ficha de revisión documental. - Fichas y hemerográficas



Proyecto de ley N° 01/2021-GN Proyecto que modifica los artículos 594 del Código Procesal Civil.

PROYECTO DE LEY

Ley que modifica los artículos 594 del Código Procesal Civil.

Artículo. 1. El presente proyecto de ley tiene por objeto incorporar a los artículos del código procesal civil lo siguiente:

- Modifíquese el artículo 594 del código procesal civil, el mismo que tendrá la siguiente denominación:

Texto actual del artículo 594 del CPC	Texto modificatorio del artículo 594 del CPC.
<p>Artículo 594.- Sentencia con condena de futuro Se pueden tomar recursos legales para desalojar a los inquilinos antes de que finalice el plazo del contrato de arrendamiento y recuperar la posesión de la propiedad. No obstante, aunque prospere la demanda, el proceso de desalojo deberá esperar hasta seis días después de vencido el plazo del arrendamiento para que pueda llevarse a cabo.</p> <p>En caso de que la parte citada acepte la demanda y entregue los bienes a favor del demandante al término del plazo pactado, el demandante será responsable del pago de todas las costas y gastos incurridos durante el proceso judicial.</p> <p>Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que cuenten con una cláusula de búsqueda futura por parte del arrendatario y se legalicen mediante la firma de un notario público o juez de paz (en las zonas</p>	<p>Artículo 594.- Sentencia con condena de futuro En caso de ser necesario, se puede iniciar el proceso de desalojo antes de que finalice el contrato de arrendamiento para recuperar el inmueble. No obstante, si la demanda es estimable, el desalojo no podrá efectuarse hasta que hayan transcurrido seis días desde la finalización del contrato de arrendamiento.</p> <p>En caso de que la parte citada acepte la demanda y entregue los bienes al demandante al término del plazo pactado, el demandante se hará cargo del proceso y los gastos correspondientes.</p> <p>Los contratos de arrendamiento de inmuebles pueden celebrarse ante notario o juez de paz, y en las zonas sin notario, con o sin cláusula de búsqueda futura de la restitución de la propiedad del arrendatario por la celebración o extinción del contrato. En caso de falta</p>



<p>donde no se disponga de notarios) se encuentran bajo el ámbito de aplicación del artículo 1697 del Código Civil. En caso de impago, el Juez lo notifica al arrendatario y le concede seis días para que valide el contrato de arrendamiento o reembolse la renta pendiente.</p> <p>Transcurrido el plazo convenido sin acreditarse la prueba necesaria a que se refiere el párrafo anterior, el Juez ordenará la libertad del sujeto dentro de los quince días hábiles, conforme a lo dispuesto en el artículo 593 del Código de Procedimiento Civil.</p> <p>En los contratos que contengan cláusulas de allanamiento, la autoridad competente para conocer de las solicitudes de restitución de bienes es el Juez del domicilio del lugar donde se hallen los bienes de que se trate.</p> <p>Cuando la deuda del arrendatario es reconocida por el tribunal, el nombre del demandado se inscribe en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.</p>	<p>de pago, se aplica el artículo 1697 del Código Civil, y el Juez notifica al arrendatario la demanda para probar la validez del contrato de arrendamiento o la cancelación de la renta adeudada en el plazo de seis días.</p> <p>Si no se presenta prueba transcurrido el término establecido, el Juez ordena la libertad dentro de los diez días hábiles, conforme lo indica el artículo 593 del Código de Procedimiento Civil.</p> <p>En los contratos que incluyan o excluyan cláusulas de allanamiento, el Juez que presida la zona donde se halle el inmueble de que se trate, tendrá jurisdicción sobre las peticiones de restitución de bienes.</p> <p>Cuando la deuda de un arrendatario es reconocida por el tribunal, el nombre del demandado se ingresa en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.</p>
---	---

Artículo 2.- De la vigencia de la ley.

La presente ley, entrara en vigencia en el plazo de (...) de publicación en el diario el peruano.

Disposiciones finales

Primera.- modificase o derogase toda disposición que se oponga a lo dispuesto en la presente ley.

Lima. Junio de 2021.



Exposición de motivos

Es un hecho bien conocido que las disputas entre los propietarios de bienes raíces y sus inquilinos son comunes. Los inquilinos a menudo dejan de pagar el alquiler, lo que lleva a una posible rescisión de su contrato de arrendamiento. Alternativamente, cuando el contrato de arrendamiento llega a su fin, los inquilinos pueden negarse a desalojar la propiedad, lo que genera más conflictos con el propietario. Como se observa, el ejercicio del derecho real de posesión no es pacífico, claro está, que siempre está amenazado por los arrendatarios y arrendadores y viceversa, para tal efecto, el derecho ha establecido una institución procesal denominado la acción posesoria (de desalojo), medio de protección, donde los propietarios cuentan con el proceso de desalojo como un medio de defensa judicial más recurrente. Los casos más frecuentes son los procesos de desalojo por ocupación precaria, por vencimiento del plazo y por falta de pago.

El presente problema tiene su origen en una defectuosa técnica legislativa por parte del legislador. En ese sentido, el problema es que: La Ley No. 30201 recientemente implementada introdujo un nuevo proceso de desalojo que es más complejo, lento y restringido que el proceso de desalojo del Código de Procedimiento Civil. Este nuevo proceso sólo es aplicable a los casos de terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo e impago, específicamente para los contratos que incluyen una cláusula de búsqueda futura con firmas notariadas. Generando de ese modo toda una confusión, puesto que al observar el proceso de desalojo por ocupación precaria conforme a las reglas del



Código Procesal Civil y la supuesta nueva ley, resulta siendo más beneficiosa la primera; es decir, el desalojo regulado en código procesal civil, en tanto, el Desalojo de la Ley 30201 resulta siendo confuso, dilatado y limitado.

Considerando el orden cronológico de los hechos, es claro que la Ley N° 30201 sigue al Cuarto Pleno Casatorio. En los casos de aplicación del artículo 1700 del Código Civil, y vencido el plazo pactado para la futura búsqueda, los imputados tienen la opción de someterse al proceso de desalojo por ocupación precaria, que se inicia ante un Juez Especializado y finaliza en la Corte Suprema de Justicia. vía apelación— u optar por el proceso de desalojo de la Ley N° 30201 que solo tiene dos instancias, eludiendo así el proceso de apelación ante la Corte Suprema. Aunque mal redactada, la Ley N° 30201 pretende evitar que los casos de su competencia se tramiten como procesos de desalojo por ocupación precaria.

Ahora bien, se ve que la norma es una norma incompleta, esto debido a que, una de las falencias de la Ley 30201 *-ley que creo registro de deudores judiciales morosos-* es pretender entrar en vigencia sin ni siquiera estar reglamentada (La Ley N.º 30201 entró en vigencia a los 45 días hábiles de su publicación, esto es el 5 de agosto de 2014). En ese sentido, la interrogante que sale a la luz es: ¿cómo es posible que haya entrado en vigencia estando incompleta? Es decir, sin estar reglamentada; esta situación fue pensado por la mayoría, porque se pensaba que el reglamento sería más claro para su aplicación a los casos.



Ahora bien, a la fecha ya se cuenta con el respectivo reglamento, esto es, el Decreto Supremo N° 011-2014-JUS, pero de este reglamento casi o nada complementa a la Ley 30201, lo único que hace es agregar cuestiones administrativas de registro, mas no cuestiones procesales que se requieren para solución de casos de los inquilinos morosos. Si bien generalmente se acepta que la regulación no puede dictar normas procesales que sean competencia de la legislatura, creemos que la regulación desempeñó un papel crucial en la introducción del tan esperado Registro de Deudores Judiciales Morosos. Así de ese modo, la ley 30201 se constituye más confuso aun porque no dice si lo que ha establecido es un proceso de desalojo paralelo muy aparte al proceso de desalojo del proceso civil.

En esa línea de argumentación, se verifica las limitaciones de la cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas. La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas solo es aplicable a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y no a los bienes muebles.

La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas solo es aplicable a los contratos de arrendamiento escritos y no a los verbales.

La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas debe estar legalizada por Notario o Juez Paz, pero la norma no precisa que pasaría si el contrato no fue legalizado por no haber funcionario alguno en el lugar.

Finalmente, hay confusión en el trámite según la ley y el código procesal civil. Si se observa la Ley 20301, en apariencia lo que hace es



simplificar el proceso de desalojo, esto, sin precisar que dichas normas van a complementar a las existentes en Código Procesal Civil o sencillamente es un proceso paralelo al regulado en el Código Procesal Civil. De tal modo, si se efectúa una lectura a la ley 30201 el proceso de desalojo sería en el siguiente orden: a. Trámite. 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. b. Lanzamiento. 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. c. Juez competente. 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. d. Inscripción en el Registro de deudores judiciales morosos. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. Dicha inscripción tendrá vigencia hasta la extinción de la obligación. Sin embargo, si analizamos con detenimiento el proceso civil de desalojo es más complejo aun, claro está según el tipo y la vía procesal correspondiente y sus respectivas reglas de admisibilidad y procedibilidad, según la fase postulatoria, la fase probatoria, la fase decisoria, la fase de impugnación, y la fase de ejecución.



Efectos de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional

La presente iniciativa, en caso de aprobarse y promulgarse, facilitara la dinamicidad de los procesos de desalojo sin distinción alguna, la misma que dará mayor seguridad jurídica en la realización de los procesos civiles de desalojo.

Análisis costo beneficio.

La iniciativa legislativa propuesta, una vez aprobada e implementada, no necesitará más recursos estatales. La medida es autosuficiente y no requiere la asignación de recursos estatales en apoyo al Poder Judicial.



ANEXO 1 FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV

Formato digital

Fecha de entrega: 15-04-2024

1. Datos del autor (es):

Nombres y Apellidos: Nony Vilca Huaracallo
 Dirección: Jr. 30 de Enero Mz. H2, Lt. 11 Urb. H. 2. B. - San Miguel
 DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: DNI 42402214
 Teléfono: 951414341 email: anny_1289@hotmail.com

Nombres y Apellidos: Nony Vilca Huaracallo
 Dirección: Jr. 30 de Enero Mz. H2, Lt. 11 Urb. H. 2. B. - San Miguel
 DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: DNI 42402214
 Teléfono: 951414341 email: anny_1289@hotmail.com

Facultad y/o Escuela de Posgrado: EPS Maestría en Derecho
 Escuela Profesional o Mención: Derecho civil y Empresarial
 Título o Grado Académico a optar: Magister en Derecho
 Asesor: Mgtr. Percy Rogelio Carrasco Reyes

Esta obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones:
 Trabajo de Investigación Tesis Trabajo de Suficiencia Profesional Trabajo Académico

Título: Analisis de la ley N° 30201 en relación al proceso de desalojo en la provincia de San Román - Juliaca 2017 - 2019.

Palabras claves, (3 a 5 términos): Analisis de la ley N° 30201

¿Esta obra se desarrolló en la UANCV ^{1,2}?

2. si se desarrollo de forma parcial por lo que autorizo

¹ Indicar si su producción intelectual ha empleado recursos tales como, instalaciones, laboratorios, insumos, equipos, bases de datos, asesoría técnica por parte del personal de la UANCV, financiamiento, entré otros relacionados.
² Si su producción intelectual se desarrolló en la UANCV totalmente o parcialmente, deberá autorizar el depósito en el Repositorio de manera obligatoria.



2. Referencia de tesis:

Bachiller Título 2da Especialidad Maestría Doctorado

3. Licencias:

a) Licencia estándar:

Bajo los siguientes términos, autorizo el depósito de mi tesis en el Repositorio Digital de la UANCV.

Con la autorización de depósito de mi producción Intelectual, otorgo a la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" una licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi producción intelectual (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de tesis UANCV, colección de producción intelectual, entre otros, en el Perú y en el extranjero por el tiempo y veces que considere necesarias, y libres de remuneraciones.

En virtud de dicha licencia, la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" podrá reproducir mi producción intelectual en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación.

Declaro que la producción intelectual es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha producción intelectual no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" consignará el nombre del y/o los autor(es) de la producción intelectual, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la licencia.

Autorizo su publicación (marque con una X)

Sí, autorizo que se deposite inmediatamente
 Sí, autorizo que se deposite a partir de la fecha (d/m/a): _____
 No autorizo.

b) Licencia CREATIVE COMMONS 4.0 INTERNACIONAL:

Si usted concede una licencia CREATIVE COMMONS sobre su producción intelectual, mantiene la titularidad de los derechos de autor de esta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de esta, bajo las condiciones siguientes:

¿Quiere permitir usos comerciales de su producción intelectual?

Sí: significa que usted permite la reproducción, distribución y comunicación pública de la producción intelectual incluso con fines comerciales.

No: significa que usted permite la reproducción, y comunicación pública de la producción intelectual, pero sin fines comerciales.

Sí autorizo
 No autorizo



Jurisdicción de su Licencia

Todas las licencias CREATIVE COMMONS son de ámbito mundial, sin embargo, usted puede elegir entre la opción "internacional" o una adaptada a su jurisdicción, como para el caso peruano.

La opción "internacional" emplea el lenguaje y la terminología de los tratados internacionales; en cambio, la adaptada a su jurisdicción, recoge las particularidades de la legislación peruana.

En consecuencia, **la opción "internacional" goza de una mayor eficacia a nivel mundial, gracias a que tiene jurisdicción neutral.** Mientras que la opción adaptada a la jurisdicción del Perú goza de una mayor eficacia ante los tribunales peruanos.

Internacional

Nacional

Línea de investigación: Derecho Privado - P38


Firma de Autor



huella digital

15-04-2024

Fecha