UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

"EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019"

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE

ABOGADO

MANUEL ODÓN SALVATIERRA PORRAS

OSCAR RAÚL ODICIO DEL AGUILA

ASESOR:

Dr. JUAN ARQUÍMEDES NÚÑEZ TERREROS

PUCALLPA – PERÚ

2020

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ACTA DE EXAMEN DE GRADO PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

En la ciudad de Pucallpa, siendo las 10:00 a.m del día jueves 03 de setiembre del 2020, en el auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali se dio inicio al **EXAMEN DE GRADO**, correspondiente a la sustentación de la **TESIS** denominada **"EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO AÑO 2019"** presentada por los Bachilleres en Derecho y Ciencias Políticas: **MANUEL ODON SALVATIERRA PORRAS Y OSCAR RAUL ODICIO DEL AGUILA.**

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos, el Secretario Académico de la Facultad procedió a presentar a los Miembros del Jurado integrado por los docentes: **DR. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA** (Presidente), **DR. ELADIO GUZMAN VILLA** (Miembro), **DR. RUBEN ADOLFO CERNA LEVEAU** (Miembro), designados con Memorando Múltiple N° 0144/2020-UNU/FDyCP/GyT de fecha 31 de agosto del 2020; luego del cual el señor presidente instó a la Secretaria Académica a presentar a los (las) bachilleres examinados (das).

Acto seguido el Presidente del Jurado invitó a los bachilleres a iniciar su exposición, haciéndolo en primero orden el bachiller **MANUEL ODON SALVATIERRA PORRAS,** y en segundo orden el bachiller **OSCAR RAUL ODICIO DEL AGUILA;** a cuyo término los miembros del Jurado le formularon las preguntas y objeciones respectivas, las mismas que una a una fueron absueltas de forma **SATISFACTORIA** por los ponentes.

Continuando con el desarrollo de la sustentación y de conformidad con el Reglamento de Grados y Títulos, el Presidente invitó a los bachilleres examinados y al público asistente a abandonar la Sala.

Después de deliberar en forma reservada el Jurado emitió la calificación general, de cuyo resultado se establece que los (el) bachilleres **MANUEL ODON SALVATIERRA PORRAS Y OSCAR RAUL ODICIO DEL AGUILA** fueron **APROBADOS POR UNANIMIDAD.**

Reiniciado el acto público se dio lectura a la presente Acta que los Miembros del Jurado la suscriben por quintuplicado en señal de conformidad.

Realizado el juramento de honor y las felicitaciones de los miembros del jurado, el presidente dio por concluido el acto de sustentación siendo las 11:00 a.m. del mismo día, de lo que doy fe.

DR. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA
PRESIDENTE

DR. ELADIO GUZMAN VILLA
MIEMBRO

DR. RUBEN ADOLFO CERNA LEVEAU
MIEMBRO

DR. RUBEN ADOLFO CERNA LEVEAU
SECRETARIO ACADEMICO (e)

ACTA DE APROBACIÓN

La presente tesis fue aprobada por los miembros del Jurado Evaluador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali como requisito para optar el Título Profesional de Abogado.

Dr. Joel Orlando Santillán Tuesta
Presidente

Dr. Eladio Guzman Villa
Miembro

Dr. Rubén Adolfo Cerna Leveau
Miembro

Dr. Juan Arquímedes Núñez Terreros
Asesor

Bach. Manuel Odón Salvatierra Porras
Tesista

Bach. Oscar Raúl Odicio Del Aguila
Tesista

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
VICERRECTORADO DE INVESTIGACION
DIRECCION GENERAL DE PRODUCCION INTELECTUAL

CONSTANCIA

ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACION

SISTEMA ANTIPLAGIO URKUND

N° V/077-2020

La **Dirección General de Producción Intelectual**, hace constar por la presente, que el Informe Final (Tesis), Titulado:

EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019

Cuyo Autor (es)	:	**SALVATIERRA PORRAS, MANUEL ODON** **ODICIO DEL AGUILA, OSCAR RAÚL**
Facultad	:	DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
Escuela Profesional	:	DERECHO
Asesor(a)	:	Dr. Nuñez Terreros, Juan Arquímedes

Después de realizado el análisis correspondiente en el Sistema Antiplagio URKUND, dicho documento presenta un **porcentaje de similitud de 10%.**
En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentaje establecidos en el artículo 9 de la DIRECTIVA DE USO DEL SISTEMA ANTIPLAGIO URKUND, el cual indica que no se debe superar el 10%. Se declara, que el trabajo de investigación: SI Contiene un porcentaje aceptable de similitud, por lo que SI se aprueba su originalidad.

En señal de conformidad y verificación se entrega la presente constancia.

Fecha: 03/08/2020

Dra. DINA PARI QUISPE
Dirección General de Producción Intelectual

REPOSITORIO DE TESIS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS

Yo, Manuel Odón Salvatierra Porras

Autor de la TESIS titulada:

"El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo año 2019".

Sustentada el año: 2020

Con la asesoría de: Dr. Juan Arquímedes Núñez Terreros.

En la Facultad de: Derecho y Ciencias Políticas.

Carrera Profesional de: Derecho.

Autorizo la publicación de mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali, bajo los siguiente términos: Primero: otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en forma digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones. Segundo: declaro que la tesis es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas. Tercero: autorizo la publicación,

- [X] Total (significa que todo el contenido de la tesis en PDF será compartido en el repositorio).
- [ ] Parcial (significa que solo la carátula, la dedicatoria y el resumen en PDF serán compartidos en el repositorio).

De mi TESIS de investigación en la página web del Repositorio Institucional de la UNU.

En señal de conformidad firma la presente autorización.

Fecha: 16 / 10 / 2020

Email: mosp20053753@hotmail.com Firma: 

Teléfono: 958 666 206 DNI: 20053753

REPOSITORIO DE TESIS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS

Yo, OSCAR RAUL ODICIO DEL AGUILA.

Autor de la TESIS titulada:

"EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019".

Sustentada el año: 2020.

Con la asesoría de: DR. JUAN ARQUÍMEDES NÚÑEZ TERREROS.

En la Facultad de: DERECHO.

Carrera Profesional de: DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.

Autorizo la publicación de mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali, bajo los siguiente términos: Primero: otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en forma digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones. Segundo: declaro que la tesis es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas. Tercero: autorizo la publicación,

- [X] Total (significa que todo el contenido de la tesis en PDF será compartido en el repositorio).
- [ ] Parcial (significa que solo la carátula, la dedicatoria y el resumen en PDF serán compartidos en el repositorio).

De mi TESIS de investigación en la página web del Repositorio Institucional de la UNU.

En señal de conformidad firma la presente autorización.

Fecha: 16 / 10 / 2020

Email: osca-r-aul@hotmail.com

Firma:

Teléfono: 972162702

DNI: 47928549

DEDICATORIA

A Dios, con mucha fe.

A nuestras familias con mucho amor por ser parte de ésta travesía en la vida.

Los autores.

AGRADECIMIENTO

A los docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, por habernos transmitido con total idoneidad sus conocimientos jurídicos en las distintas materias del campo del derecho que han hecho posible nuestra formación profesional.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Pág.

DEDICATORIA……..……....vii

AGRADECIMIENTO……..……..…….viii

ÍNDICE DE CONTENIDO…….……..ix

ÍNDICE DE TABLAS……...xiii

ÍNDICE DE FIGURAS…….……...xv

RESUMEN……..xvii

ABSTRACT……xviii

INTRODUCCIÓN…….……..…..xix

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA ……..1

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA……..……1

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA……....6

1.2.1. Problema General……6

1.2.2. Problemas Específicos……6

1.3. OBJETIVOS…….……..……6

1.3.1. Objetivo General……..……6

1.3.2. Objetivos Específicos……6

1.4. HIPÓTESIS Y/O SISTEMA DE HIPÓTESIS ……...7

1.4.1. Hipótesis General……..……7

1.4.2. Hipótesis Específicas……7

1.5. VARIABLES…….....7

1.5.1. Variable Independiente……7

1.5.2. Variable Dependiente……...7

1.6. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA…….....8

1.6.1. Justificación……..……..8

1.6.2. Importancia……8
1.7. VIABILIDAD……...8
1.8. LIMITACIONES……..9
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO……10
2.1. ANTECEDENTES……...10
2.2. BASES TEÓRICAS……11
2.2.1. Teoría de los contratos……..11
2.2.1.1. Teoría de la falta de causa……12
2.2.1.2. Teoría del enriquecimiento injustificado……13
2.2.1.3. Teoría de la sanción……14
2.2.1.4. Teoría del fenómeno novativo……14
2.2.1.5. Teoría del mecanismo funcional de los contratos……..15
2.2.1.6. Teoría de la naturaleza preventiva de la resolución……...15
2.2.1.7. Teoría ecléctica……..15
2.2.2. Proceso sumarísimo……..16
2.2.3. El desalojo……17
2.2.3.1. Casos en que procede el desalojo…..……17
2.2.3.2. Competencia……..……...18
2.2.3.3. Sujetos activos del desalojo…….…18
2.2.3.4. Sujetos pasivos del desalojo……19
2.2.3.5. Desalojo por vencimiento de contrato……..…….19
2.2.4. Ley N° 26872, Ley de Conciliación……..20
2.2.5. Obligatoriedad del trámite ante un centro de conciliación……22
2.2.6. Factores de la demora en resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Poder Judicial……24

2.2.7. Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial……39
2.3. MARCO LEGISLATIVO Y JURISPRUDENCIAL……...45
2.4. BASES O FUNDAMENTOS FILOSÓFICOS DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN……52
2.5. DEFINICIONES CONCEPTUALES…….53
2.6. BASES EPISTÉMICAS……..…54
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO…….……56
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN……56
3.2. DISEÑO Y ESQUEMA DE INVESTIGACIÓN…….56
3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA……...56
3.4. TÉCNICAS DE RECOJO DE DATOS……..57
3.5. PROCESAMIENTO Y PRESENTACIÓN DE DATOS……57
CAPÍTULO IV. RESULTADOS……..……59
4.1. RESULTADOS……...59
4.1.1. Encuesta a los demandantes sobre desalojo en la provincia de Coronel Portillo…….....59
4.1.2. Encuesta a los solicitantes de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo……...66
4.1.3. Encuesta a los Abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali……..74
4.1.4. Ficha de expedientes judiciales sobre desalojo año 2017-2019....86
4.1.5. Ficha de expedientes notariales sobre desalojo año 2019……...88
4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS…….....91
4.2.1. Hipótesis General……91

4.2.2. Hipótesis Específicas……..……..…….……93
4.3. APORTES DE LA INVESTIGACIÓN……94
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES…….95
5.1. CONCLUSIONES…….....95
5.2. RECOMENDACIONES…….....95
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS…….……97
ANEXOS……..……..……..98
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA…….…..99
ANEXO 2: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS……...101
A. Encuesta para los demandantes sobre desalojo en la provincia de Coronel Portillo…….....……101
B. Encuesta para los solicitantes de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo…….....103
C. Encuesta para los abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali……..……105
D. Fichas de expedientes judiciales sobre desalojo……..……..….108
D. Ficha de expedientes notariales sobre desalojo……....109

ÍNDICE DE TABLAS

Pág.

Tabla 1. Causal invocada en la demanda de desalojo interpuesta ante el Poder Judicial……..……. 59

Tabla 2. Año en que fue interpuesta la demanda…….. 61

Tabla 3. Estados del proceso…… 62

Tabla 4. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial……..… 63

Tabla 5. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo……. 64

Tabla 6. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial…….. 65

Tabla 7. Causal de desalojo ante Notario Público……. 66

Tabla 8. Documento en que consta el contrato de arrendamiento…. 67

Tabla 9. Mes del año 2019 en que se presentó la solicitud de desalojo……. 68

Tabla 10. Estado del proceso…….. 69

Tabla 11. Recuperación del inmueble arrendado en un proceso de desalojo concluido, llevado con intervención notarial……. 70

Tabla 12. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial…… 71

Tabla 13. Tiempo de duración del proceso de desalojo con intervención notarial…… 72

Tabla 14. Causal invocada en la demanda interpuesta ante el Poder Judicial…….. 73

Tabla 15. Causal en que se funda la solicitud de desalojo presentado ante Notaría Pública……..……. 74

Tabla 16. Año en que fue interpuesta la demanda…….. 75

Tabla 17. Meses del año 2019 que se presentó la solicitud de desalojo ante Notario Público……. 76

Tabla 18. Estado de los procesos llevados en el Poder Judicial…… 78

Tabla 19. Estado del proceso llevados con intervención notarial…….. 79

Tabla 20. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial……. 80

Tabla 21. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial…… 81

Tabla 22. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial…….. 82

Tabla 23. Tiempo de duración del proceso con intervención notarial.. 83

Tabla 24. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial…….. 84

Tabla 25. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado con intervención notarial……. 85

Tabla 26. Formas de conclusión del proceso…… 86

Tabla 27. Duración del proceso…….. 87

Tabla 28. Declaración de procedencia o improcedencia del desalojo.. 88

Tabla 29. Lanzamiento del arrendatario…… 89

Tabla 30. Duración del proceso…….. 90

ÍNDICE DE FIGURAS

Pág.

Figura 1. Causal invocada en la demanda de desalojo interpuesta ante el Poder Judicial……..……. 59

Figura 2. Año en que fue interpuesta la demanda…….. 61

Figura 3. Estados del proceso…… 62

Figura 4. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial……..… 63

Figura 5. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo……. 64

Figura 6. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial…….. 65

Figura 7. Causal de desalojo ante Notario Público……. 66

Figura 8. Documento en que consta el contrato de arrendamiento…. 67

Figura 9. Mes del año 2019 en que se presentó la solicitud de desalojo……. 68

Figura 10. Estado del proceso…….. 69

Figura 11. Recuperación del inmueble arrendado en un proceso de desalojo concluido, llevado con intervención notarial……. 70

Figura 12. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial…… 71

Figura 13. Tiempo de duración del proceso de desalojo con intervención notarial…… 72

Figura 14. Causal invocada en la demanda interpuesta ante el Poder Judicial…….. 73

Figura 15. Causal en que se funda la solicitud de desalojo presentado ante Notaría Pública……..……. 74
Figura 16. Año en que fue interpuesta la demanda…….. 75
Figura 17. Meses del año 2019 que se presentó la solicitud de desalojo ante Notario Público……. 76
Figura 18. Estado de los procesos llevados en el Poder Judicial…… 78
Figura 19. Estado del proceso llevados con intervención notarial…….. 79
Figura 20. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial……. 80
Figura 21. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial…… 81
Figura 22. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial…….. 82
Figura 23. Tiempo de duración del proceso con intervención notarial.. 83
Figura 24. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial…….. 84
Figura 25. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado con intervención notarial……. 85
Figura 26. Formas de conclusión del proceso…… 86
Figura 27. Duración del proceso…….. 87
Figura 28. Declaración de procedencia o improcedencia del desalojo.. 88
Figura 29. Lanzamiento del arrendatario…… 89
Figura 30. Duración del proceso…….. 90

RESUMEN

La presente investigación tuvo como finalidad primordial conocer el tiempo que duran los procesos de desalojo llevados en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial y los llevados en el procedimiento especial con intervención nacional, regulado por la Ley Nº 30933, asimismo la importancia radica en contribuir a que los justiciables, en particular los arrendatarios, comprendan que ya no es posible dilatar, con o sin malicia, los procesos de desalojo cuando se realiza con intervención notarial. El tipo de investigación utilizado fue el correlacional. La muestra de estudio estuvo conformada por 30 expedientes judiciales sobre desalojo, 20 expedientes notariales sobre desalojo, 30 demandantes sobre desalojo llevados en el Poder Judicial, 20 solicitantes de desalojo llevados con intervención notarial y 40 abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali. Para la recolección de datos se utilizó la técnica del fichaje bibliográfico empleado para el análisis de los expedientes judiciales y notariales; además se utilizó la técnica de la encuesta dirigida a los demandantes, solicitantes y a los abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali. Los resultados nos demuestran que los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial son muchos más largos con relación a los procesos seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en donde son mucho más breves.

Palabras claves: Procesos de desalojo; intervención notarial; duración.

ABSTRACT

The main purpose of this research was to know the time that the eviction processes carried out in the jurisdictional bodies of the Judicial Power and those carried out in the special procedure with national intervention, regulated by Law No. 30933, last, also the importance lies in contributing to the defendants, in particular the tenants, understand that it is no longer possible to delay, with or without malice, the eviction processes when it is carried out with notarial intervention. The type of research used was correlational. The study sample was made up of 30 judicial files on eviction, 20 notarial files on eviction, 30 plaintiffs on eviction brought before the Judiciary, 20 eviction petitioners taken with notarial intervention, and 40 litigating lawyers from the Ucayali Bar Association. For data collection, the bibliographic recording technique used to analyze judicial and notarial files was used; In addition, the survey technique directed at plaintiffs, applicants, and trial lawyers of the Ucayali Bar Association was used. The results show us that the eviction processes carried out in the Judiciary are much longer in relation to the processes followed under the Special Eviction Procedure with Notarial Intervention, where they are much shorter.

Keywords: Eviction processes; notarial intervention; duration.

INTRODUCCIÓN

La incertidumbre de los arrendadores por querer recuperar la posesión del bien inmueble que habían cedido en arrendamiento recurriendo para ello a los órganos jurisdiccionales de Coronel Portillo y que en la mayoría de los casos sintieron desilusión y ser defraudados por no encontrar la respectiva tutela jurisdiccional, debido a que los procesos de desalojo que iniciaron fueron muy largos y, en muchos casos, la sentencia dictada declaraba infundada la demanda, motivó la realización de la presente investigación.

Influyó también en los autores el hecho de haberse promulgado la Ley N° 30933 que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y que entró en vigencia el 25 de abril del año 2019. El análisis de esta ley permite concluir que los procesos de desalojo con intervención notarial son muchos más cortos y eficaces que los llevados en el Poder Judicial, de manera que los arrendadores a partir de entonces tienen la oportunidad de recuperar la posesión del predio que dieron en arrendamiento, evitándose así un proceso engorroso y lleno de dificultades que se presentan en el Poder Judicial.

En el proceso de desalojo con intervención notarial también intervienen los Juzgados de Paz Letrados y lo hacen cuando los interesados (arrendadores) solicitan el lanzamiento del arrendatario, es en este momento en que el proceso sufre una dilación indebida, pero de todas maneras les conviene más a los arrendadores acudir al desalojo con intervención notarial. El Notario se limita a constatar las causales invocadas en la solicitud de desalojo, las mismas que son el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y el incumplimiento del pago de la renta pactada, luego de esta constatación declara procedente el desalojo. El Juez de Paz Letrado es el encargado de ordenar y ejecutar el

lanzamiento.

La presente investigación ha llegado a conclusiones irrefutables y, en base a ellas, hace las recomendaciones pertinentes, que estamos seguros que serán de utilidad a la comunidad jurídica de nuestra provincia y región.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La población urbana en el Perú tiene como constante su crecimiento, esto debido principalmente, entre otros factores, la migración del campo a la ciudad, de lo rural a lo urbano. La urbanización implica una demanda continua por viviendas, generalmente para familias de escasos recursos económicos. En las últimas cuatro décadas, ante la imposibilidad de acceso a los servicios financieros y un insuficiente proceso de desarrollo habitacional por parte del Estado, las familias más pobres han recurrido a las invasiones de tierras y la autoconstrucción de sus viviendas con evidencia precariedad, pues han utilizado materiales de baja calidad y no las han dotado de servicios básicos.

En el Perú existe una demanda anual creciente de viviendas, lo que crea un escenario alentador para el incremento de la industria de la construcción, así como del mercado hipotecario; sin embargo, a pesar de la gran necesidad de vivienda que hay en el Perú, sobre todo para las familias jóvenes, el financiamiento de la vivienda que impulsa el Estado mediante el crédito hipotecario es insuficiente.

En los últimos años, con la construcción de condominios en grandes edificios, la cantidad de propietarios ha aumentado, lo que no representa la solución al problema, razón por la que existe una considerable demanda de alquileres para destinarlas a vivienda y negocio.

En la región Ucayali, concretamente en la provincia de Coronel Portillo, el problema se presenta en forma más dramática, ya que por razones de una explosión demográfica a partir de la década del setenta, por la migración del sector rural de la región y la migración de otras regiones, se han producido constantes invasiones las que terminaron con la creación de más de trescientos asentamientos humanos. Y si a esto añadimos que la actividad económica gira en torno al comercio formal e informal, se tiene que se ha incrementado grandemente, a tono con la explosión demográfica, la demanda de alquileres de inmuebles para vivienda o negocio.

En este panorama es constante el incremento del precio de los alquileres, lo que conduce a los arrendatarios se resistan a devolver el inmueble al vencimiento del contrato o se conviertan en inquilinos morosos, por lo que los propietarios se ven obligados a demandarlos peticionando el desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago de la merced conductiva, lo que genera consecuencias negativas para ambas partes en materia de tiempo y perjuicio económico.

Ahora bien, los Jueces de Paz Letrados son competentes para conocer un proceso de desalojo si la renta mensual es hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, si supera esta cantidad son competente los Jueces Civiles. Un proceso de esta naturaleza, en el mejor de los casos, es decir, si los Jueces y auxiliares jurisdicciones son probos y diligentes y los Abogados patrocinarían con lealtad, duraría de uno a tres años.

Siendo esto así, los arrendadores o propietarios tienes muy pocas herramientas legales para prevenir una situación de tal naturaleza. Lo único que les queda es indagar los antecedentes judiciales y crediticios de su

potencial arrendatario.

Pero, además, hay que considerar que casi todos los contratos de alquiler se celebran con documento privado, no por Escritura Pública, y, por consiguiente, no se inscriben en los Registros Públicos, lo que dificulta aún más, el desalojo del arrendatario, pues se utiliza esta situación para plantear articulaciones maliciosas, con la intensión de prolongar el proceso.

El 23 de abril del año 2019, los propietarios, arrendadores, administradores y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, vieron la luz para no seguir un juicio de desalojo largo. En dicha fecha se promulgó la Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, publicado al día siguiente en el diario oficial El Peruano, en consecuencia, vigente desde esta fecha.

De conformidad con esta ley, son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial de desalojo: 1) Los Notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo, 2) El Juez de Paz Letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

Como requisito de procedibilidad se establece que el contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda o en escritura pública. En este último caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

Las causales de desalojo que establece dicha ley son; 1) Vencimiento del Plazo del contrato de arrendamiento, o, 2) Incumplimiento del pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento. Si no se

ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil (“Si el arrendador no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por periodos mayores, hasta el vencimiento de un solo periodo y además quince días”).

El procedimiento ante el notario es el siguiente: 1) El notario recibe la solicitud de desalojo, constatada los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud (solicitud escrita, señalando el nombre del propietario, nombre del arrendatario y domicilio. A la solicitud se debe anexar el original o copia legalizada del formulario de Único de Arrendamiento o de la escritura pública del contrato de arrendamiento y el original o copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia del desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso, con la que se le requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por falta de pago, según corresponda. 2) El notario notifica al arrendatario para que dentro del plazo de cinco días hábiles acredite no estar incurso en alguna de las causales antes señaladas. 3) El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en: a) La renovación o prórroga plazo del contrato del contrato de arrendamiento, b) Constancias de transferencia o depósitos de pago de la renta, y, c) El incumplimiento de las formalidades establecidas en la ley. 3) El notario con la respuesta del arrendatario constata si se configura alguna de las causales de desalojo, en cuyo caso extiende un acta no contenciosa dejando constancia del vencimiento de contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de procedencia

del desalojo. Esta acta constituye título ejecutivo especial para para proceder sin más trámite al lanzamiento.

Culminada la etapa notarial, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al Juez de Paz Letrado competente. Dentro del plazo de tres días hábiles de recibida la solicitud del interesado, el Juez de Paz Letrado verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, así como la orden de descerraje en caso necesario. La resolución judicial es impugnable sin efecto suspensivo, es decir, no paraliza el lanzamiento.

Como es de verse, el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial es brevísimo. El notario sólo concede cinco días para que el arrendatario acredite no estar incurso en alguna de las causales para su desalojo. El Juez de Paz Letrado en sólo tres días de recibida la solicitud del interesado ordena el lanzamiento del arrendatario.

Considerando lo expuesto, con el presente estudio pretendemos demostrar que existe relación directa entre la celeridad de los procesos de desalojo y el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en la provincia de Coronel Portillo, contribuyendo de esta manera con los propietarios, los arrendadores, administradores y todos los que consideren tener derecho a restitución de un bien inmueble para que utilicen este medio y recuperen con prontitud la tenencia del inmueble arrendado.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema General

- ¿Cuáles son las razones que determinan que la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial sean significativamente diferentes en la provincia de Coronel Portillo, año 2019?

1.2.2. Problema Específicos

- ¿Cuáles son las razones que determinan que la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, sean más largos?
- ¿Cuáles son las razones que determinan que la duración de los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, sean más cortos?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo General

- Determinar la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019.

1.3.2. Objetivo Específicos

- Establecer la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019.

- Establecer la duración de los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019.

1.4. HIPÓTESIS Y/O SISTEMA DE HIPÓTESIS

1.4.1. Hipótesis General

- La duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial son significativamente diferentes en la provincia de Coronel Portillo, año 2019.

1.4.2. Hipótesis Específicas

- La duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, son más largos con relación a los llevados con intervención notarial.
- La duración de los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, son más cortos con relación a los llevados en el Poder Judicial.

1.5. VARIABLES

1.5.1. Variable Independiente

- Duración de los procesos de desalojo.

1.5.2. Variable Dependiente

- Duración diferente.

1.6. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

1.6.1. Justificación

La investigación encuentra justificación en la necesidad de conocer el tiempo que duran los procesos de desalojo llevados en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial y los llevados en el procedimiento especial con intervención nacional, regulado por la Ley Nº 30933, con la finalidad de establecer que dicha ley conviene más a los arrendantes, pues con prontitud recuperarían su predio arrendado.

1.6.2. Importancia

La importancia radica en contribuir a que los justiciables, en particular los arrendatarios, comprendan que ya no es posible dilatar, con o sin malicia, los procesos de desalojo cuando se realiza con intervención notarial.

1.7. VIABILIDAD

La investigación es totalmente viable porque existen fuentes confiables para obtener los datos pertinentes, como los contratos de arrendamiento realizados por Escritura Pública e inscritos en los Registros Públicos de Pucallpa, los procesos especiales de desalojo llevados en las distintas Notarías Públicas de la provincia de Coronel Portillo en lo que va del año 2019, expedientes judiciales terminados sobre desalojo llevados en los juzgados de Coronel Portillo, opinión de los litigantes en dicho proceso, opinión de los Abogados litigantes y de Jueces respecto a los procesos de desalojo. Además, se dispone de recursos humanos, económicos y

materiales suficientes para realizar la investigación.

1.8. LIMITACIONES

- **Espacial o geográfica**

  La investigación comprende la provincia de Coronel Portillo.

- **Temporal**

  La investigación abarcará desde el 25 de abril, fecha en que entra en vigencia la Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, al mes de noviembre del año 2019.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES

Encontramos como antecedentes los siguientes trabajos de investigación sobre la duración de los procesos de desalojo en el Poder Judicial:

Marmanillo (2008), en su investigación “Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato”, concluye que las trabas para los procesos de desalojo por vencimiento de contrato están relacionadas con el aspecto normativo, actuación omisiva de los jueces y personal administrativo, así como los presupuestarios.

Solimano (2008), en su estudio “La Medida Cautelar sobre el Fondo en el Proceso de Desalojo”, manifiesta que el proceso de desalojo tiene como objeto declarar un derecho que se perfecciona durante el desarrollo del proceso judicial; sin embargo, el desarrollo del referido proceso hace muchas veces que la demora en el servicio de impartir justicia, convierten en injusta la restitución de la posesión inmediata del inmueble; agrega, que para solicitar una medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo se requiere acreditar la verosimilitud o apariencia del derecho, que el inmueble se encuentre en estado de abandono y, además, ofrecer contracautela.

No hemos encontrado trabajos de investigación sobre el tiempo que duran los procesos de desalojo con intervención notarial. Solo comentarios sobre la Ley que regula el procedimiento especial con intervención notarial.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Teoría de los contratos

Según nos enseña el maestro Arias (1984), “El contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia”.

Los contratos son fuente de las obligaciones. Los hombres contratan primero y del contrato nacen las obligaciones. Pero no pueden contratar arbitrariamente, sino que se han de someter necesariamente a los principios que regulan la celebración del contrato. Estos principios son la autonomía de la voluntad, la buena fe de las partes, la obligatoriedad del contrato y su ejecución de acuerdo a las reglas de la buena fe y común intención de las partes, tal como lo dispone nuestro Código Civil.

El contrato es la fuente principal de las obligaciones, pues del acuerdo asumido entre dos o más persona en el contrato nacen las obligaciones, las que pueden ser unilaterales o bilaterales. Se dice que el ser humano desarrolla su vida y todos sus actos a través de los contratos, con los cuales satisface sus necesidades personales, familiares y sociales, en las cuales va asumiendo obligaciones sucesivas.

Existen dos tipos de contratos: los típicos y los atípicos. Los primeros son los que están reguladas en la legislación y, los segundos, llamados también modernos, son los que, por necesidad de la vida cada vez más dinámica, se van creando para hacer posible la actividad económica.

Según, Palacio (2006), en su obra Manual de Derecho Civil, tomo II, Vol. 1, p. 205. “La contratación reviste una importancia decisiva en dos fases: A) en el campo económico, porque viene a ser el instrumento mediante el cual el hombre satisface todas sus necesidades que la naturaleza y la vida misma le impone, desde su nacimiento hasta su muerte, B) en el campo del Derecho, como fuente creadora de obligaciones, constituyen derechos civiles patrimoniales, los que tienen ser normados por el Derecho.

2.2.1.1. Teoría de la falta de causa

El fundamento de la resolución del contrato es la sobreviniente falta causa de la obligación en vista de que la contraparte no cumple. (Messineo 1995). Para los causalistas, la resolución es la aplicación de la teoría de la causa. Barandiarán (1992), refiriéndose al artículo 1341 del Código Civil de 1936 que consagró la condición resolulutoria implícita, afirma que debe abandonarse el concepto artificioso de suponer que la resolución deriva de las supuestas voluntades de las partes, “lo cual no puede estimarse más como un valor histórico, al constatarse por qué motivos la ley commisoria romana llegó a convertirse dentro del droit coutumier, en una regla legal. ¿Qué mejor justificación intrínseca de la figura que la que resulta de considerar que en esa clase de contratos, con mutuas prestaciones recíprocas, cada obligación es causa de la otra?”.

La causa es un requisito de validez (elemento esencial) del contrato (Art. 140.3 del Código Civil de 1984), que debe estar presente desde el nacimiento hasta la extinción de la relación contractual. Si falta la causa en el momento de la celebración del contrato, éste es nulo, en cambio, si falta

en un momento sucesivo el contrato es resoluble. Por ejemplo, en la compraventa la causa está presente en el cambio de un bien por un precio, la transferencia de la propiedad es causa del pago del precio y viceversa, si el precio no se paga se produce un desequilibrio en la reciprocidad contractual y desaparece la causa del contrato, por lo que éste ya no tiene razón para existir.

A esta teoría se han hecho diversas objeciones, la misma que para los fines de esta investigación no son necesarias desarrollarlas.

2.2.1.2. Teoría del enriquecimiento injustificado

Para esta teoría la resolución está dirigida a evitar que un contratante se enriquezca injustamente en daño del otro, el cual sufre injustamente un empobrecimiento en su patrimonio. El cumplimiento forzado y el resarcimiento del daño no tutelan adecuadamente al acreedor cuando el deudor ha pauperizado su patrimonio, en tal caso resulta preferible, o necesario, la restitución de la cosa.

Se observa que si esta tesis fuera cierta, el remedio de la resolución sería inoperante todas las veces que el deudor incumpliente sea solvente. De otro lado, no se ve cual sea el motivo por el cual el acreedor sería mejor tutelado con la restitución de la cosa, en caso de insolvencia del deudor, pues fundadamente puede presumirse que éste, a causa de tal insolvencia, no esté en situación de restituir la prestación recibida. En opinión de Franceschetti, es decisiva otra objeción, y es que en determinados casos falta el empobrecimiento del acreedor; si un maestro de artes marciales dicta un curso a diez alumnos, el incumplimiento de uno de ellos no empobrece el patrimonio del acreedor (que empleará siempre el mismo

número de horas y la misma energía); en un contrato de transporte en el cual el comitente no respeta el horario y los términos de entrega, ningún empobrecimiento sufre el transportista, si debe efectuar el viaje para transportar otras mercaderías.

2.2.1.3. Teoría de la sanción

Se afirma que la resolución es una sanción impuesta al contratante que no ejecuta su prestación condenándole a perder el derecho a la contraprestación y al pago de daños (Josserand, 2002). La resolución, con la consiguiente disolución de la obligación y la restitución de la prestación ejecutada, es un remedio ulterior que se agrega al resarcimiento, es, en suma, un quid pluris dirigido a sancionar al contratante incumpliente, a diferencia del resarcimiento que tiene sólo una función reparadora.

Messineo sostiene que la resolución no es una sanción a cargo del incumplidor, sino un medio para liberar a la parte cumplidora, restituyéndole la posibilidad de recurrir a otro contrato con el cual obtener una prestación idéntica o equivalente a la que ha fallado.

2.2.1.4. Teoría del fenómeno novativo

Según esta teoría, la resolución integraría un fenómeno dispositivo novativo, en cuanto la obligación derivada del contrato se sustituye por una nueva, consistente en la restitución de la prestación y en el resarcimiento del daño. Es un fenómeno dispositivo porque el acreedor tiene el poder de escoger entre el cumplimiento y la resolución; es novativo porque una nueva relación jurídica sustituye a otra preexistente.

2.2.1.5. Teoría del mecanismo funcional de los contratos

El fundamento de la resolución se encuentra en el mecanismo funcional de los contratos con prestaciones correspectivas (recíprocas); la resolución se sustenta en una anomalía funcional del contrato. En tales contratos, cada una de las partes se obliga, y deberá cumplir, en vista de la prestación que la otra parte promete, el sobrevenido incumplimiento de uno de los contratantes repercute inmediatamente sobre la reciprocidad contractual, comprometiendo su funcionalidad del contrato; y se entiende como consecuencias que el otro contratante está facultado para disolver el contrato y, de este modo, librarse de efectuar la prestación que le concierne frente al contratante incumpliente.

2.2.1.6. Teoría de la naturaleza preventiva de la resolución

La resolución por incumplimiento es de naturaleza preventiva puesto que el ordenamiento jurídico concede al acreedor el derecho subjetivo (facultad) denominada por la doctrina alemana derecho de agresión y por la italiana derecho de impugnación (Miquel, 1979), de desligarse del vínculo contractual en caso de incumplimiento del otro contratante, evitando que se torne imposible la recuperación de la prestación que él ha ejecutado frente a su contratante deudor, o si todavía no ha cumplido, previene, al resolver el contrato, que se le obligue a cumplir sin tener la certeza que el deudor cumplirá la que le concierne.

2.2.1.7. Teoría ecléctica

Sacco (1979), dice que buscar el fundamento de la resolución es inútil porque su razón es obvia. Por qué jamás se puede autorizar al

vendedor del caballo, quien ha matado y comido al caballo, a proceder contra el comprador para que le pague el precio. La resolución por ser obvia, desalienta hacer investigaciones demasiado refinadas sobre su fundamento. Sacco ha propuesto que la resolución se fundamentaría en el error del acreedor, quien si hubiese previsto el incumplimiento no hubiese estipulado el contrato. Agrega que el artículo 1455 del Código Civil Italiano asume un rol de primerísimo plano, porque la resolución es solamente concedida si el incumplimiento solamente es de una gravedad tal que si el acreedor lo hubiera previsto no habría celebrado el contrato.

La resolución del contrato no tiene un fundamento único, todas las teorías expuestas son idóneas para justificar el fundamento de la resolución, no siendo fácil individualizar una que sea preferible respecto de las otras.

2.2.2. Proceso sumarísimo

Para Hinostroza (2002), el proceso sumarísimo es aquel proceso contencioso de duración muy corta, donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales, como: 1) Permitir solo los medios probatorios de actuación inmediata en las excepciones y defensas previas y cuestiones probatorias, 2) Son improcedentes las reconvenciones, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos. Todo esto con la finalidad de abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses planteado.

Según Hernández (1997), se trata de un proceso donde existe una serie de limitaciones que se impone con el fin abreviar su plazo.

Pero todo esto no significa que en un proceso sumarísimo no estén presentes instituciones procesales contempladas para los procesos abreviados y de conocimiento, como son el auto de saneamiento procesal, la audiencia de conciliación, la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. Todas estas instituciones se han comprimido en una sola audiencia, en la audiencia única. En esta audiencia el Juez declarará saneado el proceso si hay razón para ello, se lleva a cabo la conciliación, se admite y actúa los medios probatorios ofrecidos por las partes, se formulan los alegatos y se expide sentencia. Con ello se logra hacer más corto el trámite o plazo del proceso.

En el proceso sumarísimo se ventilan las controversias de urgente solución, tales como alimentos, separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, desalojo, interdictos y otras materias.

2.2.3. El desalojo

Según Lino Cornejo, citado por Hinostroza, desalojo es aquel juicio que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revertir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

El desalojo tiene como fuente el contrato de arriendos o cualquier título en cuya virtud una persona tiene posesión de un predio.

2.2.3.1. Casos en que procede el desalojo

Las causales para el desalojo son las siguientes:

- Por falta de pago de arriendos si vence dos meses más quince días. Si se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo más quince días, si pacta periodos menos a un mes, basta que se venza tres periodos.
- Cuando se da destino diferente de aquel que se le ha concedido expresa o tácitamente, o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- Por subarrendar no ceder en arrendamiento contra pacto expreso o sin consentimiento escrito por el arrendador.
- Por ocupación precaria.
- Por vencimiento de contrato.
- Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.
- Para reparar el bien para su mejor conservación.

2.2.3.2. Competencia

Por la cuantía, es competente el Juez especializado en lo civil cuando la renta mensual es mayor a cinco Unidades de Referencia Procesal (URP), si es menor de cinco URP es competente el Juez de Paz Letrado y si la cuantía es inferior dos URP es competente el Juez de Paz.

2.2.3.3. Sujetos activos del desalojo

Pueden demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble (Art. 586 del Código Procesal Civil y Art. 2, primer párrafo de la Ley Nº 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo

con intervención notarial).

En un condominio, cualesquiera de los copropietarios pueden iniciar el proceso de desalojo, si el plazo esta vencido. El usufructuario, está legitimado para accionar contra cualquiera que detente el inmueble, el usuario y el comodante pueden ser sujetos activos del proceso de desalojo.

2.2.3.4. Sujetos pasivos del desalojo

Pueden ser demandados en el desalojo el arrendatario, el precario, cualquier otra persona a quien se le exige la restitución. También son sujetos pasivos el comodatario, cuando el comodato no está sujeto a plazo y el comodante pide la restitución del bien, y el depositario que no restituye el bien bajo custodia.

De conformidad con la Ley Nº 30933 ya acotada, son sujetos pasivos del desalojo los arrendatarios que se han sometido expresamente al procedimiento establecido por dicha ley. No están comprendidos en el ámbito de la referida ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contrato que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.

2.2.3.5. Desalojo por vencimiento de contrato

Este proceso genera una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, quienes previamente estuvieron relacionados jurídicamente en base a un contrato de arriendos sujeto a la modalidad de plazo determinado.

Como se ha dicho, la génesis es la existencia del contrato de arriendo con plazo determinado y que a su vencimiento el arrendatario debe

devolver el predio arrendado. Al no ser cumplido por el arrendatario la prestación de devolver el bien arrendado, el arrendador se ve precisado a plantear la acción de desalojo, la misma que tiene como objetivo un derecho real, como es recuperar la posesión del predio.

Esta causal de desalojo, con respecto al demandante, tiene las condiciones siguientes: 1. Se requiere la existencia previa de un contrato de arriendos, lo que se acredita acompañando el contrato Sirve también la declaración de parte para que reconozca la existencia de una relación contractual, o la pericia que igualmente acredita su existencia. Con respecto al demandado, si pretende contradecir la acción, debe probar que el contrato está vigente o que ha sido renovado, para cuyo efecto debe acompañar documento que lo demuestre; igualmente debe ofrecer la declaración personal del demandante.

Como es de verse, este tipo de desalojo es muy simple, pues todo se remite a que se acredite si el contrato venció o no y si el demandado está obligado a desocupar el predio arrendado y entregarlo al arrendador. Entonces, este tipo de proceso debe resolverse en un tiempo muy corto, por ello se tramita en proceso sumarísimo. Según la norma procesal debería resolverse en el plazo de tres meses, respetando la doble instancia, pero este plazo no se cumple por razones que explicamos más adelante.

2.2.4. Ley N° 26872, Ley de Conciliación

Art. 5. Definición. La conciliación extrajudicial es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden ante un centro de conciliación o al

Juzgado de Paz Letrado a fin de que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto.

Art. Carácter obligatorio. El procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el art. 9. No procede la conciliación extrajudicial cuando:

- La parte emplazada domicilia en el extranjero.
- En los procesos contencioso administrativo.
- En los procesos cautelares.
- En los procesos de ejecución.
- En los procesos de garantías constitucionales.
- Tercerías.
- En los casos de violencia familiar, y.
- Cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los artículos n43 y 44 del Código Civil.

Art. 9 Materias conciliables. Son materias de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes. También lo son las que versen sobre alimentos, régimen de visitas, tenencia, liquidación de sociedad de gananciales y otras que se deriven de la relación familiar. El conciliador tendrá en cuenta el interés superior del niño.

La conciliación en materia laboral se lleva a cabo respetando la irrenunciabilidad de los derechos del trabajador reconocidos por la constitución y la ley.

Art. 111. Plazo. El plazo de la audiencia de conciliación es de treinta

días calendarios contados a partir de la primera citación de las partes. El plazo previsto puede ser prorrogado por acuerdo de las partes.

Art. 15 Conclusión de la conciliación. Se da por concluida la conciliación por:

- Acuerdo total de las partes.
- Acuerdo parcial de las partes.
- Falta de acuerdo entre las partes.
- Inasistencia de una parte a dos sesiones.
- Inasistencia de las partes a una sesión

La conciliación será facultativa en aquellos asuntos en los que el Estado sea parte.

2.2.5. Obligatoriedad del trámite ante un centro de conciliación

Uno de los factores normativos que contribuyen en la demora de los procesos de desalojo llevados en sede jurisdiccional lo encontramos en la Ley Nº 26872, Ley de Conciliación, ya referida. Esta norma obliga a que las pretensiones determinadas y determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes deben ser materias de conciliación, en los que se comprenden a los procesos llamados contenciosos, en los que están todos los procesos, entre ellos el proceso de desalojo que se tramita en la vía del proceso sumarísimo, toda vez , como todo proceso contenciosos, debe ser tramitado como vía previa ante un centro de conciliación, a la que debe recurrir para que invite a las partes involucradas en el conflicto para que discuten y exploren posibilidades de resolver el conflicto en un trato directo. Esta vía que nació con un sano propósito, pretender que las partes eviten

llegar a sede judicial, resolviendo sus diferendos a través de la conciliación, ha tenido muy poco éxito, por la actitud renuente de los arrendatarios a concurrir a las invitaciones ante dichos centros de conciliación y, en otros casos, concurriendo simplemente no tiene voluntad de conciliar, con lo que se frustra un medio que debería ayudar a la administración de justicia.

Al haberse dispuesto su tramitación con carácter de obligatorio, lo único que produce es que la solución al conflicto que genera el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado, se haga aún más moroso, agudizando el daño en perjuicio del arrendador. Todo esto no ocurre con los procesos de desalojo llevados a cabo con intervención notarial, como veremos más adelante.

Este planteamiento nuestro ha sido explícitamente señalado por la Comisión Especial de la Reforma Integral de la Administración de Justicia (CERIAJUS) en el año 2003 cuando dice: “Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no han generado espacios paralelos al Poder Judicial para la solución de controversias, La conciliación ha sido deslegitimada socialmente al desnaturalizarse por la generación de un sistema informatizado que no es un sujeto adecuado de controles de calidad y de supervisión real de servicio, quedando al final como un trámite previo que genera un costo adicional al usuario, sin posibilidades reales para evitar que un porcentaje importante de casos se judicialicen y se genera en el país una cultura de solución de controversias y no de litigiosidad”.

Este extremo queda acreditado con el acta que levanta el conciliador que da cuenta que no hubo conciliación, documento que se debe

acompañar a las demandas y es requisito de admisibilidad, así como el contrato de arrendamiento que se presenta como medios probatorios y que corre en cada expediente estudiado.

2.2.6. Factores de la demora en resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Poder Judicial

Estos factores son de orden normativo y de orden personal. Veamos cada uno de ellos.

- **Factores de orden normativo**

Cuestiones previas

Teniendo en cuenta que el desalojo es una cuestión que presupone la existencia de un conflicto (litigio) entre sujetos que tiene como origen la existencia de un contrato de arriendos pactado por un plazo determinado, a su vencimiento el arrendatario se resiste a cumplir la obligación expresamente asumida de devolver el bien arrendado. Como el arrendador no puede actuar arbitrariamente tiene que recurrir a las normas que regulan la solución de este tipo de conflictos.

Según la doctrina, un conflicto en general se puede resolver recurriendo a tres formas de solución: la autotutela o autodefensa, la autocomposición y la heterocomposición.

L**a autotutela o autodefensa,** está prohibida en el ordenamiento jurídico, porque supone tomar la justicia por propia mano, lo que amerita el uso de la violencia física o la intimidación. Si esta vía se emplea en el desalojo, el arrendador tomaría la cosa arrendada por vía de la fuerza, lo

que presupone que el arrendatario podría igualmente oponer la fuerza con otra fuerza para evitar la acción del arrendador, lo que podría generar resultamos más graves que el litigio que se pretende resolver.

La autocomposición, es aquella forma de resolver el conflicto en donde las partes llegan a una solución concertada, señalando como medios el allanamiento, el desistimiento, la renuncia y la transacción. Podría también señalarse la conciliación. Si se utiliza este medio de solución, que son las que se usan en la mayoría de naciones avanzadas, el desalojo por vencimiento de contrato se podría solucionar sin intervención de terceros, llegando las partes a solucionar el litigio. Lamentablemente en nuestra realidad social hay resistencia a estas formas de solución no obstante de estar reguladas.

La heterocomposición, esta tercera forma también está regulada y los miembros de la sociedad en general la utilizan para buscar solución a sus conflictos. En este caso es un tercero el que resuelve el litigio. En el Perú esta forma de solución de conflictos está regulada en la Carta Magna, en donde se sanciona que el Poder Judicial es el único que puede conocer y resolver el conflicto. Este mandato constitucional está desarrollado en normas de rango inferior como el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles. La regulación indica que el Estado es el llamado a resolver los litigios a través de sus órganos jurisdiccionales de diferentes niveles.

Causa de orden normativo jurídico procesal

Según mandato imperativo del nuestro Código Procesal Civil, las personas tienen que recurrir al aparato jurisdiccional para solicitar la tutela

jurisdiccional efectiva en defensa de sus derechos sustantivos. Para eso pone a su alcance las siguientes vías procedimentales: proceso de conocimiento, proceso abreviado, proceso sumarísimo, proceso cautelar y proceso de ejecución.

Las tres primeras vías reciben la denominación de conocimiento, porque requieren que el Juez declare el derecho, requiriendo para ello de un proceso en donde escucha a cada una de las partes y valora los medios probatorios que le presentan y, luego, resuelve.

Los factores que inciden en la demora en resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato son los siguientes:

- **Regulación del proceso para el desalojo por vencimiento de contrato**

En el Código Procesal Civil encontramos que en proceso sumarísimo debe tramitarse el desalojo por vencimiento de contrato. El Juez declara el derecho y la relación jurídica que consiste en que el arrendatario devuelva el bien arrendado. Al imponerse esta vía, se le exige también al arrendador respeto a la solemnidad señalada en el proceso sumarísimo.

En este proceso se deben resolver los litigios en pocos actos procesales y en plazos muy cortos.

- **Esquema de actos y plazos**

El auto que admite a trámite la demanda y dispone su traslado al demandado, otorgándole cinco días para su contestación. Con la contestación de la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará fecha para la audiencia única, la que deberá realizarse en los diez

días siguientes de contestada o de transcurrido el plazo para hacerla. En dicha audiencia se debe declarar saneado el proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas ofrecidas y admitidas y debe emitirse sentencia; excepcionalmente, dice la norma, se puede tomar hasta diez días para dictarla. Todo lo que se debe tramitar en el peor de los casos en 45 días, siempre que se respeten los plazos señalados en la norma procesal en comento.

- **Primer problema que se detecta**

Existe un primer problema que emerge cuando del proceso sumarísimo se trata, puesto que dicho proceso sirve para tramitar y resolver conflictos de naturaleza muy disímil, entre los que se encuentra el desalojo. No es lo mismo el asunto de los alimentos, de la separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, interdictos (que también se tramitan en esta vía) que el desalojo.

En los procesos sobre alimentos, que se tramitan ante el Juez de Paz Letrado, deben ser aparejados con la partida de nacimiento que acredite la relación de parentesco, debe plantear la pretensión económica, enumerar los hechos que justifican la acción, sustentar el estado de necesidad, la capacidad económica del emplazado, acompañando los medios probatorios que sustentan la demanda. Corrido traslado, la parte emplazada puede negar o contradecir la demanda, presentando los medios probatorios pertinentes. Como los alimentos se regulan atendiendo a la necesidad del alimentista y las posibilidades del obligado, hay la necesidad de averiguar el derecho y si existe la relación procesal válida, para luego recién determinar mediante el fallo, lo que amerita una tramitación en la vía

del proceso sumarísimo.

En el caso de la separación convencional y divorcio ulterior es algo muy especial que, a mi juicio, debería ser un trámite solamente de homologación por el Juez de la voluntad de las partes expresadas en la demanda y por mérito del acuerdo convencional que presentan. Entonces, no debería ameritar una vía como la sumarísima, exigiéndose que se garanticen los alimentos y la seguridad de la prole.

En el caso de la interdicción, si es necesario que quien solicita exponga las razones de hecho para los cuales solicita que una persona sea declarada interdicto, lo que amerita una investigación, recurriendo a medios probatorios típicos, especialmente las pericias, por lo que igualmente es necesario hacer una investigación por parte del Juez, teniendo en cuenta los hechos sostenidos por el solicitante y los sostenidos por el que la contradiga.

En el caso de los interdictos, igualmente es necesario que el accionante acredite que su pretensión corresponde al derecho de posesión y se hace necesario escuchar al emplazado, quien debe presentar la contradicción.

- **Segundo problema que se detecta**

  En el desalojo existen varias causales, las cuales son:

- Por falta de pago de los arriendos.
- Cuando se da destino distinto de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- Por subarrendar.

- Por ocupación precaria.
- Por vencimiento del contrato.
- Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.
- Para reparar el bien para su mejor conservación.

Si bien desalojar significa sacar o hacer salir de un lugar a alguien o algo, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua; y es expulsar a una persona o hacer que salga de un lugar, según Cabanellas, esta es la pretensión común de todas las causales del desalojo, sin embargo, es necesario hacer algunas precisiones.

En todas las causales señaladas se requiere que el Juez debe tomar conocimiento de la pretensión y contradicción de la parte emplazada, analizar los hechos y los medios probatorios ofrecidos y admitidos y, al final, llegar a la convicción de declarar el derecho.

Sin embargo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado al arrendador al vencerse el plazo pactado en el contrato, siempre que se trate de un contrato escrito, no requiere tomar conocimiento, ni analizar ni llegar a la declaración de la declaración jurídica, pues dicha declaración ya está hecha en forma de obligación pactada en el contrato de arrendamiento y por escrito, en el que se ha convenido expresamente las obligaciones de las partes y, especialmente, se ha fijado una fecha de vencimiento, en el que el arrendatario debe devolver el bien arrendado.

En este conflicto, por consistir una inejecución de obligación, resulta absolutamente innecesario buscar una declaración judicial, toda vez que, en el contrato de arriendos suscrito por el arrendador y el arrendatario, está

debidamente declarado de manera expresa y precisa la relación entre las partes, los derechos y obligaciones de ambas partes, por lo que la obligación del arrendatario de devolver el bien está debidamente señalada y no necesita que el Juez lo declare. No es necesario declarar lo que está expresamente declarado.

- **Obligatoriedad de la audiencia**

El Código Procesal Civil ha consagrado la audiencia como un requisito para resolver todo conflicto planteado al órgano jurisdiccional, obligando a que el juez de la causa tenga que programar la misma, señalando fecha y hora para su realización mediante una resolución expresa. Un proceso sumarísimo de desalojo en general debe resolverse pasando necesariamente por dicha audiencia llamada única, en razón a que en ella se deben cumplir con los siguientes actos solemnes: declaración del saneamiento procesal, propuesta de conciliación, actuación de los medios probatorios y sentencia.

Probablemente las demás causales de desalojo requieran de la audiencia como una garantía de seguridad jurídica, pero en el desalojo por vencimiento de contrato resulta absolutamente innecesaria, pues se trata de una demanda que esta aparejada con un contrato, donde el demandado y el demandante han convenido la forma de cumplimiento de las prestaciones que corresponden. La seguridad jurídica de las partes queda garantizada desde el punto de vista del demandante, permitiendo que presente su pretensión debidamente sustentada, aparejando copia del contrato de arriendos y, la del demandado, al notificarlo con la demanda y los anexos, permitiéndole que presente su contradicción, para el cual se le

otorga un plazo prudente (cinco días). Entonces, teniendo un contrato en cuya base se está solicitando el pronunciamiento del Juez, y éste ha escuchado a las partes y ha tenido a la vista sus puntos de vista sustentados con medios documentados, resulta inútil obligarlo a convocar a una audiencia como requisito obligatorio para resolver el litigio por la causal de vencimiento de contrato.

Lo único que se logra con dicho requisito es dilatar la culminación del proceso. El señalamiento de la fecha para la audiencia única está condicionado en la disponibilidad de espacio en la agenda del Juez, la que regularmente está cubierta hasta cuando menos dos meses por delante.

- **Obligatoriedad de las notificaciones por cédulas**

El artículo 157 del Código Procesal Civil señala que las notificaciones de todas las resoluciones judiciales, en todas las instancias y aun en la Corte Suprema, se realizará por cédula. Esta disposición obliga a que las notificaciones se hagan con la intervención de una serie de personas, las del despacho judicial, luego la de la oficina de notificaciones, lo que hace morosa la tramitación, pues esta etapa toma muchas veces varias semanas. Si no se cumple con esta formalidad el acto no surge efecto y paraliza el proceso.

Por dicha disposición imperativa, las notificaciones que deberían efectuarse válidamente mediante otros medios idóneos, como el correo electrónico, salvo las excepciones que señala el artículo 163 del C.P.C. que establece: “En los casos del Artículo 157º, salvo el traslado de la demanda o de la reconvención, citación para absolver posiciones y la sentencia, las otras resoluciones pueden, a pedido de parte, ser notificadas, además, por

telegrama, facsímil, correo electrónico u otro medio idóneo, siempre que los mismos permitan confirmar su recepción. Las notificaciones por correo electrónico sólo se realizarán por la parte que lo haya solicitado (…)" Entonces, las notificaciones tienen que hacerse mediante cédulas con intervención de la oficina de notificaciones.

Si el correo electrónico es un medio moderno válido para comunicarse y realizar actos jurídicos con total seguridad, no resulta explicable que se autorice de manera excepcional dicho medio para las notificaciones judiciales, condicionándola a que sea solicitada por la parte interesada. Si todas las resoluciones se notificarían por correo electrónico se evitarían las demoras que significa la notificación por cedula mediante la oficina de notificación.

- **Obligatoriedad del trámite ante el centro de conciliación**

Otro de los factores normativos que contribuyen para demorar el proceso de desalojo por vencimiento de contrato es la Ley Nº 26872, Ley de Conciliación.

Esta ley, en su artículo 6º, señala que el procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el artículo 9º. Esta norma obliga a que las pretensiones determinadas y determinables que versan sobre derechos disponibles de las partes, deben ser materias de conciliación, entre las que se encuentra el desalojo.

El desalojo, como todo proceso contencioso, debe ser tramitado como vía previa ante un centro de conciliación autorizado, a la que se debe recurrir para que invite a las partes involucradas en el conflicto, a que discuten y exploren las posibilidades de resolverlo en un trato directo. Este

medio que nació con el sano propósito de evitar que las partes lleguen a sede judicial, ha tenido muy poco éxito, por la actitud renuente, en el caso de desalojo por vencimiento de contrato, de los arrendatarios a concurrir a las invitaciones, y en otros casos, concurriendo, simplemente no tiene voluntad de conciliar y resolver el conflicto, con lo que se frustra un medio que debería ayudar a la administración de justicia.

Sin embargo, al haberse dispuesto su tramitación con carácter de obligatorio, lo único que produce es que la solución del conflicto que genera el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado, se haga aún más moroso, agudizando el daño en perjuicio del arrendador. Su tramitación demanda un plazo de 30 días, según señala el Artículo 11º de dicha norma.

Al respecto, la Comisión Especial para la Reforma Integral de la Administración de Justicia (CERIAJUS), al presentar su plan nacional en el año 2003, exponía: “Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no han generado espacios paralelos al Poder Judicial para la solución de controversias. La conciliación ha sido deslegitimada socialmente al desnaturalizarse por la generación de un sistema informatizado que no es un sujeto adecuado de controles de calidad y de supervisión real de servicio, quedando al final como un trámite previo que genera un costo adicional al usuario, sin posibilidades reales para evitar que un porcentaje importante de casos se judicialicen y se genere en el país una cultura de solución de controversias y no de litigiosidad”.

El buen propósito de la norma choca con el muro impugnable de la cultura del cumplimiento de los arrendatarios que simplemente quieren

ganar tiempo y no concurren al centro de conciliación y, si lo hacen, es para no conciliar, obligando a que se judicialice el conflicto que saben lo han provocado deliberadamente.

Factores de orden personal

No obstante, lo señalado en la causal de orden normativo, en la que la demora en resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato es atribuida a causas de orden normativo procesal, ahora corresponde ver las causas de orden personal en dicha demora.

- **Actuación de los jueces**

La norma procesal señala que el Juez es el director del proceso con la colaboración de los auxiliares. El artículo II del Título Preliminar del C.P.C. señala que la actuación del Juez debe estar de acuerdo a lo dispuesto por dicho código. Sin embargo, los jueces no respetan lo normado, siendo que no cumplen con lo dispuesto en el segundo párrafo del mencionado artículo, que textualmente dice: “El Juez debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia”. Igualmente, no cumplen con lo dispuesto en el artículo V del mencionado Título Preliminar, que establece: “El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos posibles. La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica”.

El artículo IX del Título Preliminar acotado estableces que las normas

procesales contenidos en el C.P.C. son de carácter imperativo, es decir, de obligatorio cumplimiento. Así el artículo 48 de la norma adjetiva señala: “Las funciones del Juez y de los auxiliares son de orden público…” Por su parte, el artículo 50 del código mencionado establece las funciones de los Jueces, entre las que tenemos: 1) Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal, 2) Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresen al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada.

En cuanto a los plazos máximos para expedir resoluciones, el Art. 54 del C.P.C. señala: “En primera instancia, los decretos se expiden a los dos días de presentado el escrito que los motiva y los autos dentro de cinco días hábiles computados desde la fecha en que el proceso se encuentra expedito para ser resuelto, salvo disposición distinta de este Código. Las sentencias se expedirán dentro del plazo máximo previsto en cada vía procedimental desde la notificación de la resolución que declara al proceso expedito para ser resuelto”.

Con relación al proceso de desalojo es menester señalar lo que establecen los artículos 554 y 555 del C.P.C. El primero establece “(….) Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad. (…)”. El Art. 555 señala: ·”(…) Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los Abogados que así lo soliciten.

Luego expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia".

Pues bien, la mayoría, por decir la totalidad, de los Jueces de Paz Letrados de la provincia de Coronel Portillo no cumplen con los dispositivos mencionados, ocasionando de esta manera que los procesos demoren más tiempo de los que la ley procesal señala. En lugar de respetar los plazos regulados, luego de contestada la demanda o vencido el plazo para hacerlo, el Juez se toma cuanto menos diez o treinta días para dictar la resolución que señala fecha para la audiencia, la que se realiza para dos o más meses después. Con respecto a la sentencia, no la dicta al final la audiencia o a más tardar en los diez días posteriores, todo lo que incide en la demora de los procesos sumarísimos.

En segunda instancia, en el caso de desalojo, la responsabilidad de la demora es de los Juez Especializado en lo Civil, quien tampoco cumple con lo dispuesto por el Art. M376 del C.P.C. con respecto a los "cinco días para comunicar a las partes que los autos están expeditos para ser resueltos y señalar fecha y hora para la vista de la causa. Este plazo tampoco se cumple, por el contrario, se toma muchas semanas para dictar la resolución mencionada.

Con respecto a lo dispuesto por el Art. 592 del C.P.C. referente a que el Juez debe ordenar el lanzamiento al sexto día de notificado el decreto que declara consentida las sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado. Lo que aquí ocurres es que el Juez se toma mucho tiempo para dictar la resolución de lanzamiento, muchas veces más allá de los diez

días de presentado el escrito que lo solicita.

La suma sistemática de omisiones de cumplimiento de los plazos señalados en la norma procesal por los Jueces de Paz Letrado y los Jueces Especializados en lo Civil, hace que el proceso sumarísimo de desalojo, devenga en un proceso moroso en el tiempo.

Por todo ello, es ilustrativo lo que dice Vicente Gonzáles D. (2004): “Los jueces no se sienten servidores de la justicia sino dueños de la justicia. El Estado les concede el poder y se equivocan embriagándose de poder, creen que el criterio de conciencia los vuelve impunes moral y penalmente”.

- **Actuación de los auxiliares**

Los auxiliares jurisdiccionales tampoco cumplen con su función que les asigna el Código Procesal Civil. Por ejemplo, el segundo párrafo del Art. 376 del C.P.C. señala que el secretario de juzgado enviará el expediente al superior dentro de cinco días de concedida la apelación o adhesión, en su caso, bajo responsabilidad Se entiende que los cinco días de concedida la apelación de los autos o de la sentencia. Pero, en lugar de ello, se toma varias semanas para cumplir esta obligación. Cuando lo hacen muchas veces el expediente es devuelto para que subsanen la falta de firmas del Juez o del mismo auxiliar.

Por otro lado, luego de ordenado el lanzamiento hay que coordinar con el secretario para que programe la entrega del oficio, luego de ello también programar la fecha de lanzamiento, en donde se pierde muchos días y semanas.

Según el Art. 56 del C.P.C. los deberes y responsabilidades de los auxiliares jurisdiccionales se rigen por lo dispuesto por la Ley Orgánica del

Poder Judicial. Así, en el Art. 266 de dicha norma orgánica se establece como obligaciones y atribuciones los siguientes: ·Son obligaciones y atribuciones genéricos de los secretarios de juzgado los siguientes: 5. Dar cuenta al Juez de los recursos y escritos a más tardar dentro del día siguiente de su recepción, bajo responsabilidad, 8. Vigilar que se notifique la resolución al día siguiente de la expedición, salvo el caso de la sentencia en que la notificación se debe hacer dentro de dos días de dictada. Estas obligaciones tampoco se cumplen, lo que contribuye a la demora excesiva en la tramitación de procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

- **La intervención del personal administrativo**

La tramitación de las notificaciones se hace a través de la oficina denominada Central de notificaciones, que depende del Poder Judicial desde el año 2000. En esta oficina se reciben las cédulas de notificación de los órganos jurisdiccionales, las mismas que muchas veces contienen datos imprecisos o errados y con 15 y hasta tres meses de haberse dictado la resolución para notificar.

En el caso de los procesos de desalojo el esquema o flujograma de la central de notificaciones es el siguiente: El Juzgado entrega las cédulas al área de recolección, de donde pasa al área de sistemas, de aquí al área de clasificación y distribución de rutas, de ésta pasa al área de notificadores. Entregada la cédula se pasa al área de clasificación de cargos, de donde regresa al área de recolección que se encarga de devolver al Juzgado todo este trámite, es decir entre notificar y devolver diligenciado la notificación demora entre tres o cinco días si las notificaciones están bien preparadas. Y si a esto se agrega la paralización

de las labores por paros y huelgas en el Poder Judicial, es evidente que el retraso es inevitable, lo que produce un embalse cuando se reanudan las labores.

2.2.7. Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial

Fue promulgada el 23 de abril del 2019 y publicada en el diario oficial El Peruano al día siguiente.

- **Objeto de la ley y ámbito de su aplicación (Arts. 1 y 2)**

Esta ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención del notario y con ejecución judicial. Pueden acogerse (ámbito de aplicación) a dicha ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, (que vienen a ser los sujetos activos del desalojo) contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la referida ley (que viene a ser el sujeto pasivo del desalojo.

No están comprendido en el ámbito de la ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble. En estos casos es de aplicación supletoria el Código Civil, el Código Procesal Civil y la Ley Nº 26662 y la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, según corresponda, así lo dispone la primera disposición complementaria y final de la ley en comento.

- **Competencia (Art. 3)**

Son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la ley:

- Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de causales de desalojo.
- El juez de paz letrado del distrito en que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

- **Requisitos de procedibilidad (Art. 4)**

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de dicha ley, se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- El inmueble debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; lo que significa que en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.
- El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177 (que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda) o en Escritura Pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.
- Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

- **Contenido del contrato de arrendamiento (Art. 5)**

- Contener una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato

o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.

- Contener una cláusula de sometimiento expreso de las partes a lo establecido en la ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo de contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.
- Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

- **Requisitos de la solicitud de desalojo (Art. 6)**

La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad. A esta solicitud se deban adjuntar los siguientes documentos:

- El original o copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento.
- El original o copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso, mediante ella se requiere la restitución

del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

La solicitud de desalojo solo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la ley.

- **Causales (Art. 7)**

El desalojo al amparo de la ley bajo análisis procede cuando se configure alguna de las siguientes causales:

- Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
- Incumplimiento del pago de la renta convenida. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

- **Procedimiento ante notario para la constatación de causales de desalojo (Art. 8)**

El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud a que se refiere el artículo 6.

El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia del desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7.

El arrendatario solo puede formular oposición sustentada en lo siguiente:

- La renovación o prórroga del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades del contrato primigenio.

- La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordados por las partes.
- El incumplimiento de las formalidades establecidas en la ley.

El notario con la respuesta presentada por el arrendatario en el plazo previsto, constata si se configura una de las causales del desalojo, en cuyo caso realiza las siguientes acciones:

- Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato de arrendamiento o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. Tal acta constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9.
- Remite la copia legalizada del expediente al Juez de Paz Letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que procesa conforme a lo establecido en el artículo 9.

El trámite de desalojo notarial finaliza:

- No se configura algunas de las causales de desalojo. En este caso el notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.
- Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

- **Trámite judicial de lanzamiento**

Culminada la etapa notarial, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al Juez de Paz Letrado competente, con autorización

de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada al notario a quien solicita copia legalizada del expediente notarial.

Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas remitidas por el notario, el juez verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, así como la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnable sin efecto suspensivo.

El juez cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú para que en plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en la resolución judicial.

Culminado el lanzamiento, el interesado puede solicitar al juez de la causa el pago de costas y costos del proceso, así como el de servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil.

- **Elección del notario y modificación del literal k del artículo 58 del Decreto Legislativo del Notario (segunda y tercera disposición complementaria)**

El solicitante tiene el derecho de tramitar el procedimiento de desalojo ante el notario de su libre elección dentro de la provincia en que se encuentre el inmueble materia de desalojo. Asimismo, se establece que

no será exigible la minuta en el arrendamiento de inmuebles sujetos a la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

2.3. MARCO LEGISLATIVO Y JURISPRUDENCIAL

El marco legislativo del desalojo lo encontramos en la Constitución Política del Perú de 1993, el Código Civil de 1984, la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Ley 26872, Ley de Conciliación, y la Ley 30933, Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial. Veamos sucintamente cada una de estas normas.

Constitución Política del Perú de 1993

Los incisos 2, 14 y 16 del artículo 2, sanciona, respectivamente, que toda persona tiene derecho a la igualdad ante la ley, a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público, y a la propiedad y herencia.

El artículo 70 establece: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza, se ejerce con armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”.

El artículo 138, establece que la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos.

El artículo 139 establece los principios y derechos de la función jurisdiccional, entre ellos la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, la motivación de las resoluciones y la pluralidad de instancias.

Código Civil de 1984

Para interés de la presente investigación resulta útil lo dispuesto en los artículos III, IV, V, VI, VII y IX de su Título Preliminar.

El Art. III establece que la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerzas ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.

El Art. IV sanciona que la ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía.

El Art. V por su parte establece que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

El Art. VI dispone que para ejercitar u contestar una acción es necesario tener un legítimo interés económico o moral.

El Art. VII sanciona que, por el principio del "iura novit curia", los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.

Finalmente, el Art. IX establece que las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

También son importantes para esta investigación los siguientes artículos del Código Civil:

Art. 1351. "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial".

Art. 1359. “No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”.

Art. 1361. “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esta coincidencia debe probarla”.

Art. 1362. “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”.

Art. 1666. “El arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Art. 1667. “Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”.

Art. 1678. “El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos”.

Art. 1681, Inc. 10. “El arrendatario está obligado a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en el que lo recibió, sin más deterioro que de su uso ordinario”.

Art. 1687. “El arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada”.

Art. 1699. “El arrendamiento de duración determinada concluye al vencerse el plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”.

Art. 1700. “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay

renovación tácita, sino la constitución del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual pueden pedir en cualquier momento".

Código Procesal Civil de 1993

Para el propósito de la presente investigación corresponde analizar el proceso sumarísimo normado en el Código Procesal Civil.

Art. 546, Inc. 4. Procedencia. "Se tramitan en proceso sumarísimo los asuntos contenciosos (…) 4. Desalojo".

Art, 5547. Competencia. En el proceso de desalojo, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no existe cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

Art. 554. Audiencia única. "Al admitir la demanda, el Juez concederá mal demandado cinco días para que la conteste.

Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad".

Art. 586. Sujetos activo y pasivo en el desalojo. "Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel (…) que considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien se le exige la restitución".

Art. 591. Limitación de medios probatorios. “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”.

Art. 592. Requerimiento. “El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego, de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso”.

Art. 593. Lanzamiento. “Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento”.

Art. 679. Desalojo. “En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indudablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien”.

De los artículos glosados podemos inferir que el desalojo tramitado en los órganos jurisdiccionales en la vía de proceso sumarísimo es rápido, con relación a otras materias que se ventilan en vía de proceso abreviado o de conocimiento. En el proceso sumarísimo los plazos son más cortos y existe una sola audiencia, en tanto que en los procesos abreviado y de

conocimiento los plazos son más extensos y existen más de dos audiencias

En el proceso sumarísimo si el Juez admite la demanda le concede al demandado el plazo de cinco días para que conteste la demanda. Con su contestación o vencido el plazo para hacerlo el Juez dentro de los diez días señala fecha para la audiencia única, en donde se dicta el auto de saneamiento, se actúan las pruebas, se reciben los alegatos y se dicta sentencia. Excepcionalmente el Juez puede postergar la expedición de sentencia hasta dentro de diez días contados desde la audiencia.

Entonces, si sumamos estos plazos, tenemos que el proceso sumarísimo dura 25 días, pero a este plazo hay que agregarle la demora de las notificaciones para emplazar al demandado, la notificación para la audiencia única, la inadmisibilidad de la demanda, lo que hace que el plazo se prolongue en por lo menos veinte días más. Si a ello agregamos que la sentencia puede apelarse en el término de tres días y que tal apelación debe tramitarse y resolverse por el superior en grado, tenemos que la causa se dilata en por lo menos cincuenta días más. Y si a esto agregamos el tiempo que puede durar el lanzamiento, esperar que la sentencia que declarar fundada la demanda sea declarada consentida o esperar que el expediente baje del superior si fue apelada, el proceso sigue prolongándose en por lo menos cincuenta días más. Entones, optimistamente el plazo en un proceso de desalojo no duraría menos de ciento veinticinco cinco días hábiles. En la práctica, se observa que presentada la demanda y el desalojo del demandado dura, en el mejor de los casos, dos años, lo que no ocurre en el proceso especial de desalojo con intervención notarial.

Ley Orgánica del Poder Judicial

Corresponde ver los artículos pertinentes a los fines de la presente investigación.

Art. 57º. Competencia de los Juzgados de Paz Letrados. “Los Juzgados de Paz Letrados conocen en materia civil las acciones de desahucio y de aviso de despedida conforme a la cuantía que establece el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial”.

Actualmente las acciones de desahucio y de aviso de despedida se conocen con el nombre de desalojo.

Art. 59º. Apelación de resoluciones. “Las resoluciones de los Juzgados de Paz son conocidas en grado de apelación por el Juez de Paz Letrado. Las emitidas por este último, por los Juzgados Especializados o Mixtos”.

Cuando por cuantía conocen las acciones de desalojo los Jueces Especializados en lo Civil (más de 50 Unidades de Referencia Procesal), las resoluciones que ellos expidan son conocidas en grados de apelación por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia. Las emitidas por estas últimas, en vía de casación, por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

De esto inferimos lo siguiente: si un proceso de desalojo se inicia en un Juzgado Civil, en vía de apelación de sentencia lo conoce y resuelve la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia. La resolución de ésta última puede ser materia de casación que será resuelta por la Sala Civil de la Corte Suprema, lo que significa que su trámite y resolución no será, en esta última corte, no menos de un año, calculado optimistamente.

Entones, un proceso de desalojo iniciado en un Juzgado Civil dura aproximadamente tres años.

2.4. BASES O FUNDAMENTOS FILOSÓFICOS DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN

La propiedad sobre los bienes patrimoniales a lo largo de la historia ha tenido un desarrollo progresivo. En la comunidad primitiva no había propiedad privada sobre los medios de producción que eran fundamentalmente la tierra y los instrumentos de producción, ya que por el grado de desarrollo alcanzado era ínfimo. Sus herramientas eran hechas a base de piedras, palos, huesos y cuernos, entones estaban al alcance de todos. No conocían la agricultura y vivían de la pesca y la caza y, además eran nómades por lo que no tuvieron necesidad de ser propietarios de tierra alguna.

Con el desarrollo de los instrumentos de producción empleándose el metal que sustituyeron los antiguos instrumentos, se llega a la sociedad esclavista en donde aparece la propiedad privada sobre los medios de producción, en particular sobre tierra. Entonces, aquí nace el concepto de propiedad y se prolonga a través de las sociedades posteriores, el feudalismo y el capitalismo.

Las normas que gobiernan la conducta de los hombres, protegen la propiedad como derecho fundamental y por eso se ha instituido diversas instituciones para lograr su recuperación cuando están en manos ajenas, una de ellas es el desalojo, así como la reivindicación.

2.5. DEFINICIONES CONCEPTUALES

- **Arrendamiento:** El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación un precio determinado.

- **Arrendador:** La persona que da en arrendamiento alguna cosa propia del contrato.

- **Arrendatario:** El que toma una cosa en arrendamiento.

- **Contrato:** Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa. También se define como la institución jurídica que, en torno a cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordes, surgen por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece, singularmente en los contratos nominales (v.), y por las acciones procesales que competen en su caso. Nuestro Código Civil en su artículo 1402, establece: “El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”.

- **Demanda:** Es un escrito que se presenta ante un Juez o un tribunal para que se reconozca la existencia de un derecho. En sentido amplio, es toda petición formulada ante el Poder Judicial; en sentido estricto, la demanda es el escrito que cumple con las formalidades señaladas en la norma pertinente.

- **Desalojo:** Privar a alguien de la posesión de una cosa que la ostenta sin mandato judicial**.** Quien despoja un inmueble o mueble se convierte en un usurpador. Quien ha sido despojado, le asiste legalmente el derecho de restitución de su posesión**.**

- **Sumarísimo:** Proceso que se fundamenta en la brevedad de su procedimiento por la urgencia o gravedad del asunto contencioso. Se tramita prescindiendo de formalidades.

- **Sentencia:** Del latín SENTIENDO, por expresar lo que opina. Es aquella resolución que se pronuncia sobre la Litis del proceso poniendo fin a la instancia. Parte última del proceso judicial, por la cual el Juez debe resolver un conflicto de intereses con relevancia jurídica, aplicando con criterio lógico el derecho que corresponda a cada caso concreto para la resolución de la controversia.

2.6. BASES EPISTÉMICAS

La epistemología es la disciplina de la filosofía que estudia el problema de las ciencias. En ese sentido existen varias corrientes del pensamiento filosófico, entre ellas el positivismo, el empirismo, el racionalismo, el pragmatismo y, en general, el idealismo y el materialismo.

La presente investigación seguirá la corriente positivista (norma-hecho-valor), debido a que abarca el estudio de las normas pertinentes, luego el hecho y finalmente el valor.

Los resultados son parte de nuestra experiencia, toda vez que aplicamos el enfoque filosófico y teórico del empirismo, es decir, forman

parte de nuestra experiencia en el mundo real, las que plasmamos en el informe final de esta investigación.

CAPÍTULO III

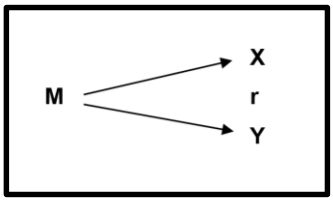
MARCO METODOLÓGICO

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Según el análisis y el alcance de los resultados, el estudio fue de tipo correlacional, por cuanto se determinó la diferencia significativa en la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial.

3.2. DISEÑO Y ESQUEMA DE INVESTIGACIÓN

El diseño que se utilizó fue el correlacional, a través del cual correlacionamos la demora de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial:



Dónde:

M= Muestra.

X= Duración de los procesos de desalojo.

Y= Duración diferente.

r = Relación probable entre las variables.

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.3.1. Población

- 60 Expedientes judiciales sobre desalojo.
- 40 Expedientes sobre desalojo con intervención notarial.

- 100 Demandantes sobre desalojo llevados en el Poder Judicial.
- 60 Solicitantes de desalojo con intervención notarial.
- 120 Abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali.

3.3.2. Muestra

- 30 Expedientes judiciales sobre desalojo.
- 20 Expedientes notariales sobre desalojo
- 30 Demandantes sobre desalojo llevados en el Poder Judicial.
- 20 Solicitantes de desalojo llevados con intervención notarial.
- 40 Abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali.

3.4. TÉCNICAS DE RECOJO DE DATOS

Fichaje bibliográfico, utilizado para los expedientes sobre desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial.

Encuesta, aplicado a los demandantes y solicitantes sobre desalojo, así como para los Abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali.

3.5. PROCESAMIENTOS Y PRESENTACIÓN DE DATOS

Los procedimientos a realizarse en el desarrollo del trabajo fueron los siguientes:

- Coordinación con los Jueces de Paz Letrados y los Jueces Especializados en lo Civil de la provincia de Coronel Portillo.
- Identificación de la población muestral.

- Aplicación de las técnicas de recojo de datos (instrumentos: fichas y encuestas).
- Análisis e interpretación de datos.

La presentación de datos se hizo a través de tablas y figuras estadísticas, según las variables de estudio.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. RESULTADOS

4.1.1. Encuesta a los demandantes sobre desalojo en la provincia de Coronel Portillo

Tabla 1. Causal invocada en la demanda de desalojo interpuesta ante el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Vencimiento de Contrato	13	43
Falta de pago de la renta	15	50
Otras causales	2	7
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los demandantes.

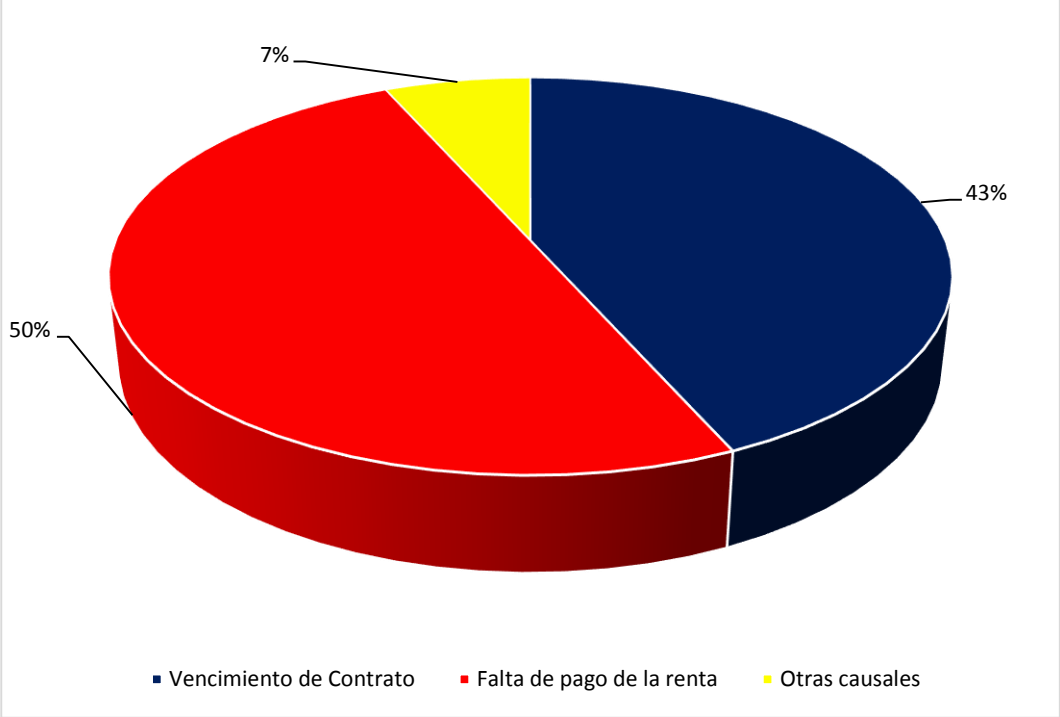


Figura 1. Causal invocada en la demanda de desalojo interpuesta ante el Poder Judicial

Interpretación:

El 50% de las demandas de desalojo ante el Poder Judicial invocan la causal de falta de pago de la renta; el 43%, vencimiento de contrato, y el 7% otras causales (sub arrendamiento, cambio de uso, ocupación precaria, etc.). Esto demuestra que la mayor parte son arrendatarios morosos, seguido de los que se desisten a devolver el predio al vencimiento del contrato.

Tabla 2. Año en que fue interpuesta la demanda

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
2017	12	40
2018	10	54
2019	7	24
Otros	1	2
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los demandantes.

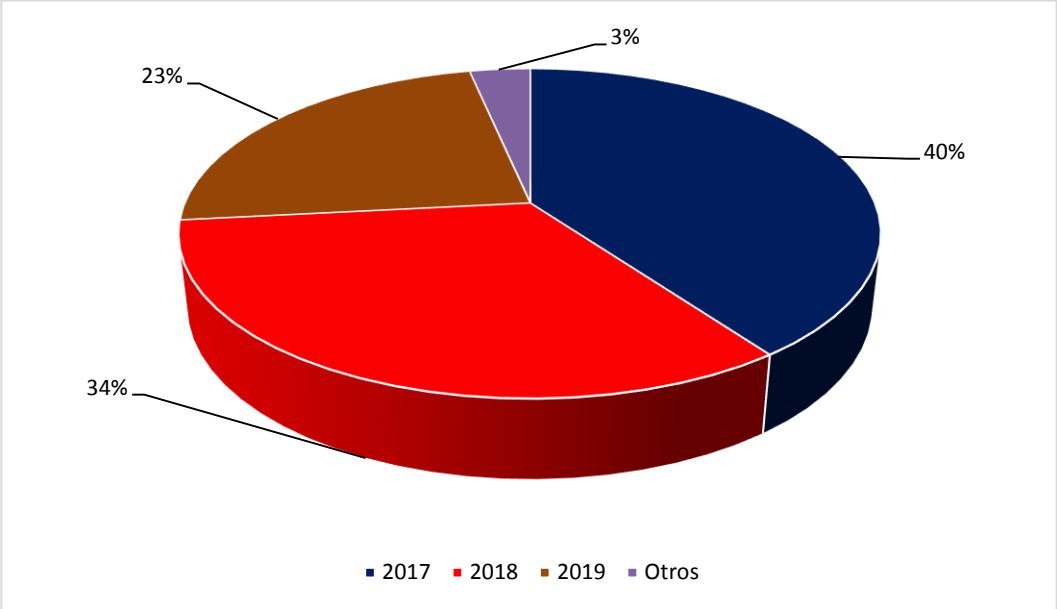


Figura 2. Año en que fue interpuesta la demanda

Interpretación

El 40% de las demandas de desalojo se interpusieron en el año 2017; el 34% en el año 2018; el 24% en el año 2019, y el 2% en otros años anteriores al 2017. Esto evidencia que, entre los años 2017 al 2019, se han interpuesto la mayoría de las demandas.

Tabla 3. Estados del proceso

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Ha concluido	10	33
Sigue en trámite	20	67
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los demandantes.

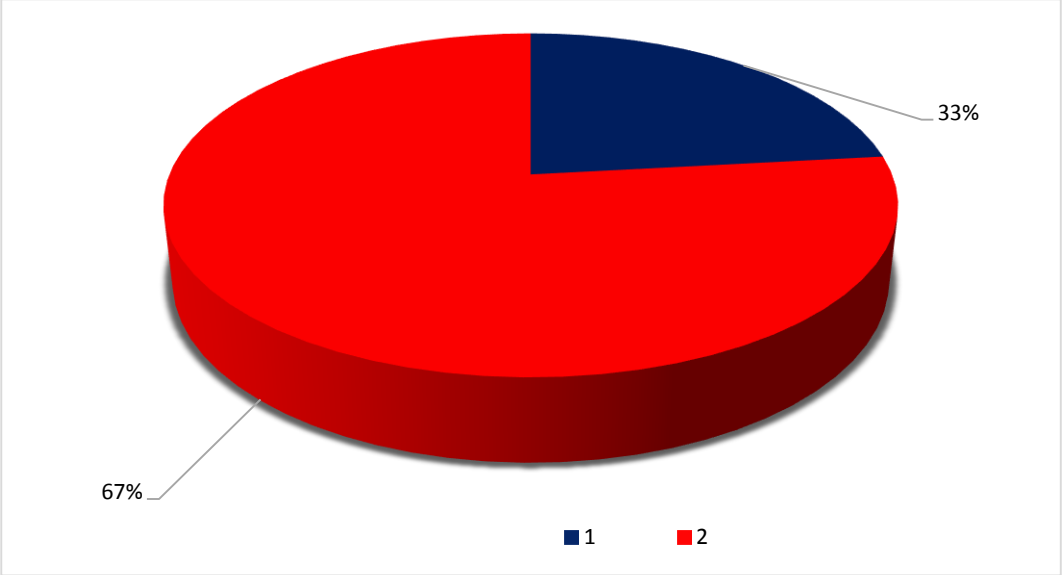


Figura 3. Estados del proceso

Interpretación:

El 67% de los procesos de desalojo siguen en trámite, mientras que el 33% ha concluido. Esto evidencia la morosidad procesal en dichas acciones.

Tabla 4. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	15	50
A veces	6	20
Pocas veces	4	13
Nunca	5	17
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los demandantes.

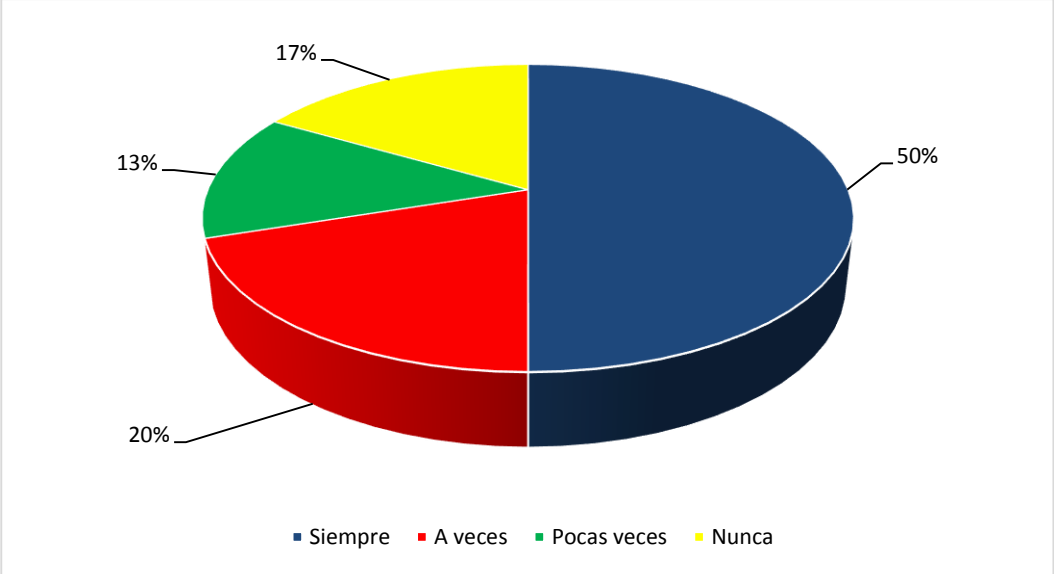


Figura 4. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial

Interpretación:

Claramente se establece que en los procesos concluidos el 50% de los arrendadores siempre han recuperado el inmueble arrendado; el 20%, a veces; el 17%, nunca y, el 13% pocas veces. Esto significa que más de la mitad de los demandantes logran vencer en el juicio y el 17% nunca lo lograron.

Tabla 5. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	1	3
A veces	2	7
Pocas veces	7	23
Nunca	20	67
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los demandantes.

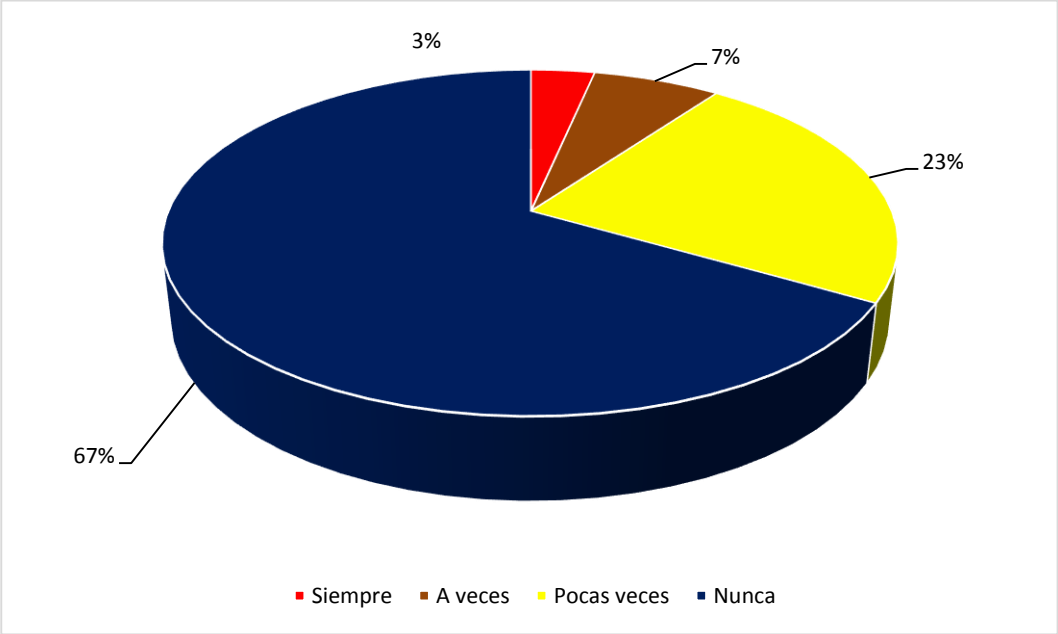


Figura 5. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo

Interpretación:

El 67% de los demandantes sostienen que nunca se cumplen los plazos; el 23% pocas veces; el 7% a veces, y solo el 3% sostienen que siempre se cumplen. Esto revela que los plazos en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en su mayoría nunca se observan, según opinión de los demandantes.

Tabla 6. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Breve	1	3
Largo	14	47
Muy largo	15	50
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los demandantes.

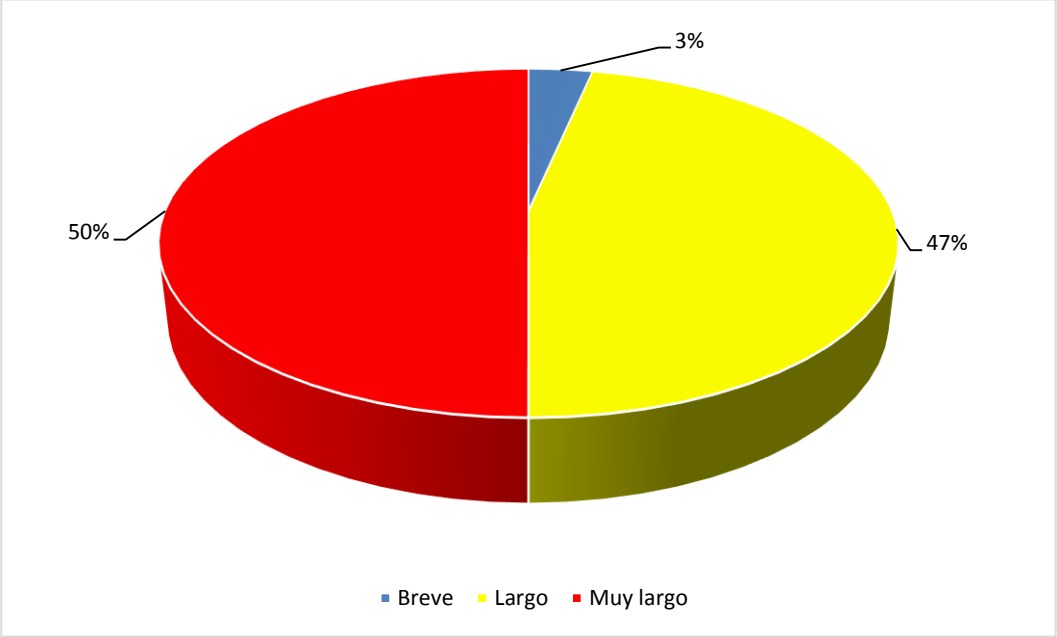


Figura 6. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial

Interpretación

Para el 50% de los demandantes el proceso de desalojo es muy largo; para el 47%, es largo; y sólo para el 33% es breve. Esto quiere decir, que para la mayoría de los demandantes (97%) este proceso que debe ser corto en duración por tramitarse en la vía sumarísima es sin embargo muy largo.

4.1.2. Encuesta a los solicitantes de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo

Tabla 7. Causal de desalojo ante Notario Público

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Vencimiento de contrato	14	70
Incumplimiento de pago de la renta	6	30
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

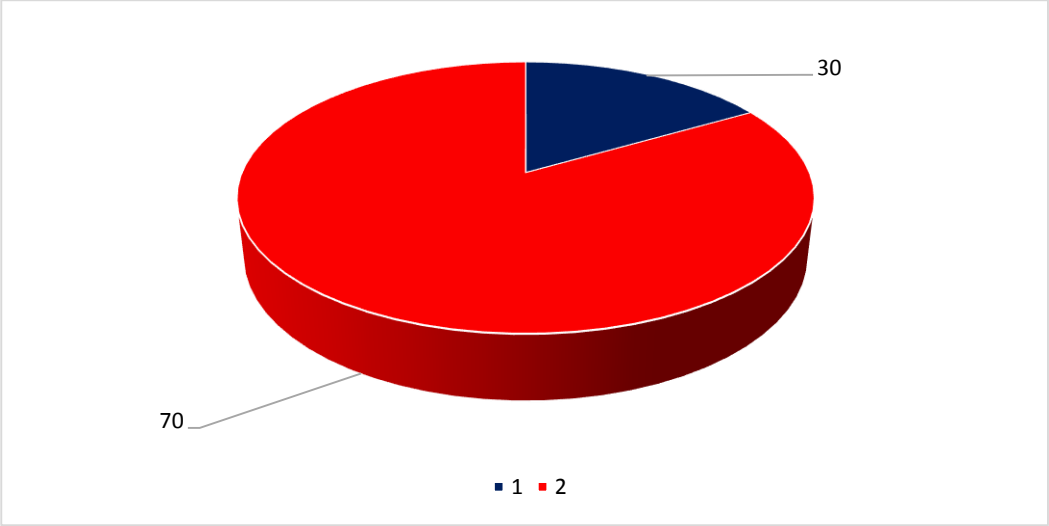


Figura 7. Causal de desalojo ante Notario Público

Interpretación:

El 70% de las solicitudes de desalojo presentadas ante Notario Público son por vencimiento de contrato, mientras que el 30% por la causal de incumplimiento del pago de la renta. Esto significa que la mayor parte de arrendatarios no cumplen con devolver el inmueble arrendado al vencimiento del plazo, en tanto que otra parte son morosos en el pago de la renta. En ambos casos los arrendadores acudieron a la vía notarial para solicitar el desalojo.

Tabla 8. Documento en que consta el contrato de arrendamiento

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Formulario Único de Arrendamiento	0	0
Escritura Pública	20	100
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

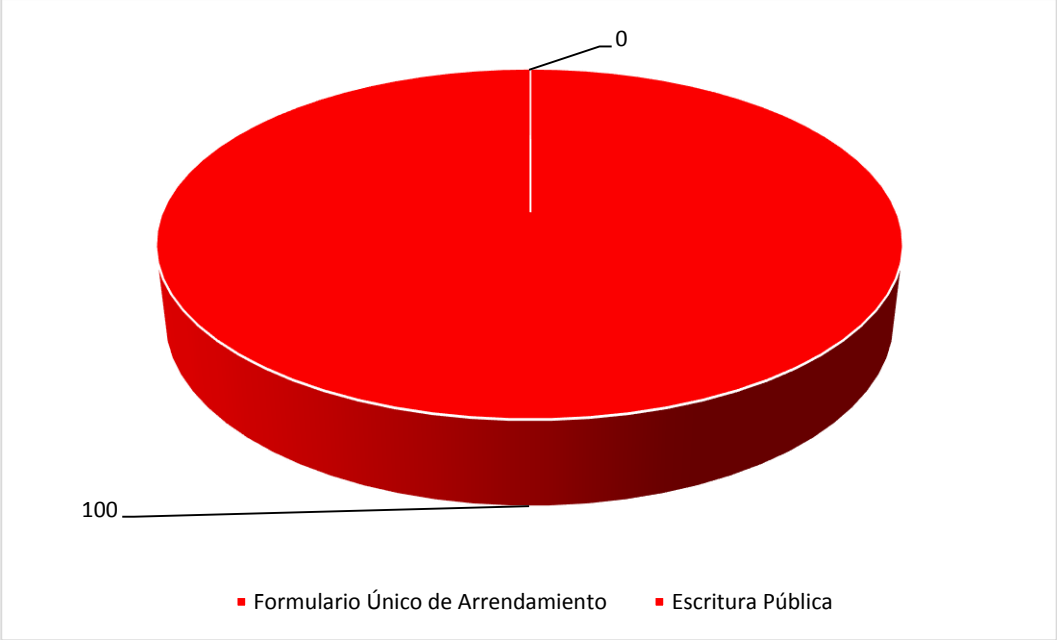


Figura 8. Documento en que consta el contrato de arrendamiento

Interpretación:

La totalidad de los contratos de arrendamiento se han hecho mediante Escritura Pública, ninguno ha utilizado el Formulario Único de Arrendamiento (FUA), esto debido a que en las notarías de Coronel Portillo no contaban con el mencionado formulario creado por el D.L. Nº 1177.

Tabla 9. Mes del año 2019 en que se presentó la solicitud de desalojo

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Junio	0	0
Julio	0	0
Agosto	0	0
Setiembre	0	0
Octubre	2	10
Noviembre	10	50
Diciembre	8	40
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

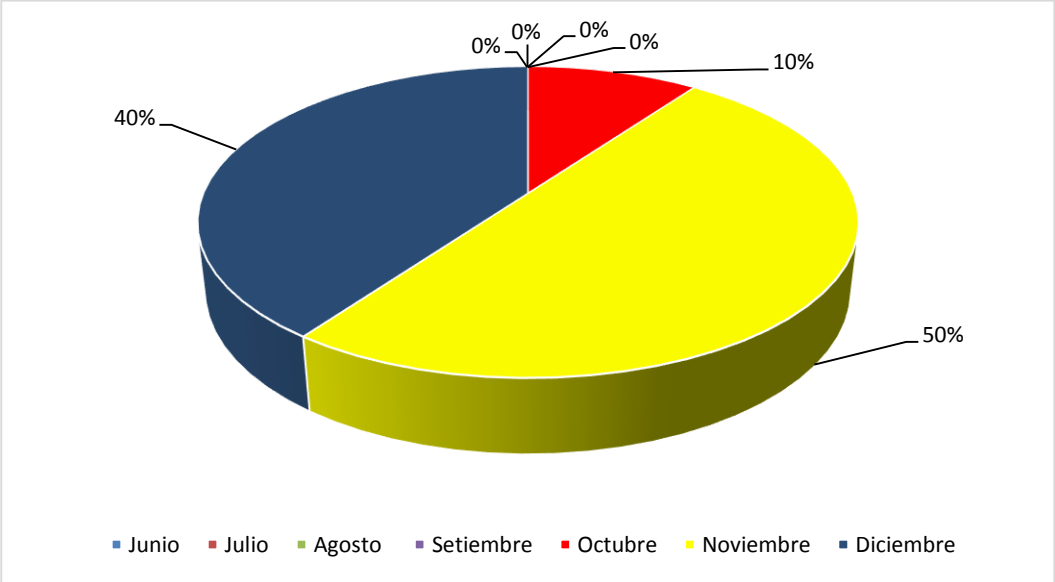


Figura 9. Mes del año 2019 en que se presentó la solicitud de desalojo

Interpretación:

El 50% de solicitudes de desalojo se presentaron en el mes de noviembre del año 2019; el 40%, en diciembre, el 10%, en octubre. Entonces, en los 3 últimos meses del año 2019, se presentaron las mencionadas solicitudes, debido a que la Ley Nº 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, entró en vigencia el 25 de abril del 2019 lo que significa que en los contratos de arrendo se fijaron plazos de 3 o 6 meses.

Tabla 10. Estado del proceso

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Ha concluido	12	60
Sigue en trámite	8	40
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

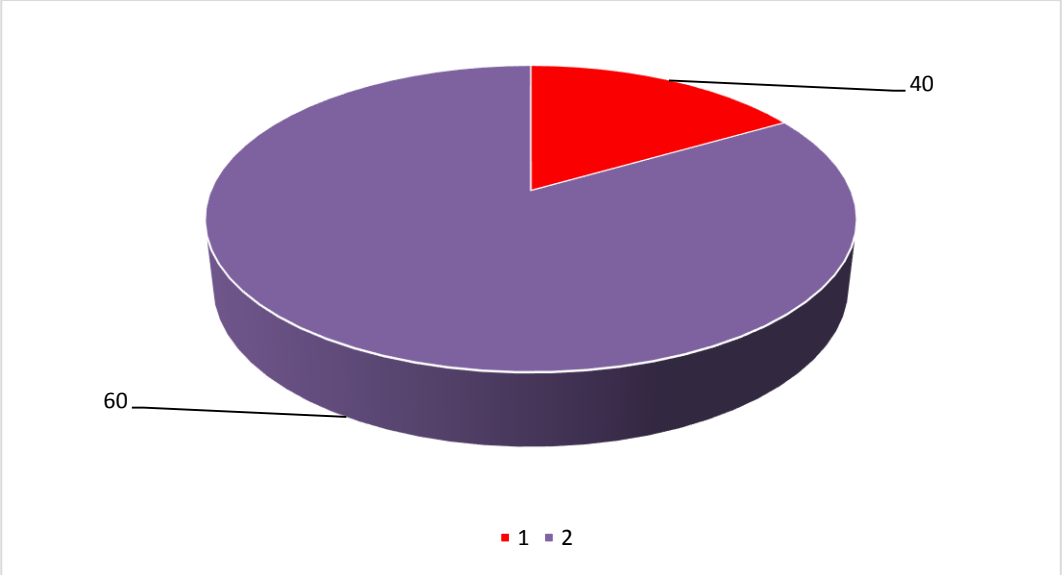


Figura 10. Estado del proceso

Interpretación:

El 60% del proceso de desalojo con intervención notarial han concluido y el 40% sigue en trámite. En concordancia a la tabla 9 vemos que los procesos iniciados en los meses de octubre a diciembre del 2019, en su gran mayoría han concluido, en tanto que los iniciados en el mes de diciembre todavía se encuentran en trámite. Esto es un indicador de que los procesos de desalojo con intervención notarial son breves.

Tabla 11. Recuperación del inmueble arrendado en un proceso de desalojo concluido, llevado con intervención notarial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	17	85
A veces	2	10
Pocas veces	1	5
Nunca	0	0
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

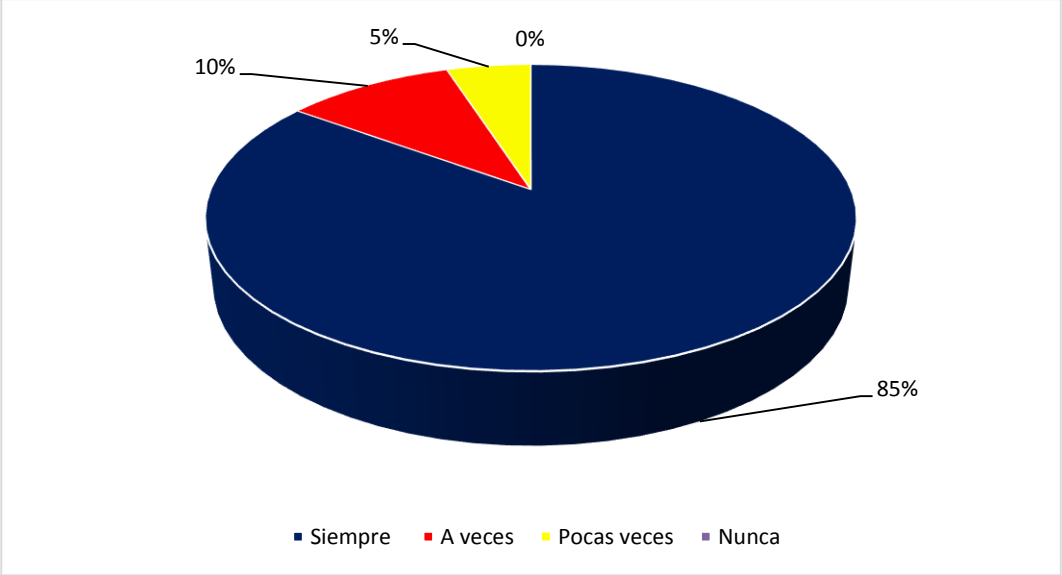


Figura 11. Recuperación del inmueble arrendado en un proceso de desalojo concluido, llevado con intervención notarial

Interpretación:

El 85% de los encuestados refirieron que al concluir el proceso siempre recuperaron el inmueble dado en arrendamiento; el 10% lo recuperaron a veces; el 5%, pocas veces. Ninguno refirió que nunca lo recuperaron. Esto es un indicador de la eficacia de los procesos de desalojo seguidos con intervención notarial.

Tabla 12. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	16	80
A veces	2	10
Pocas veces	1	5
Nunca	1	5
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

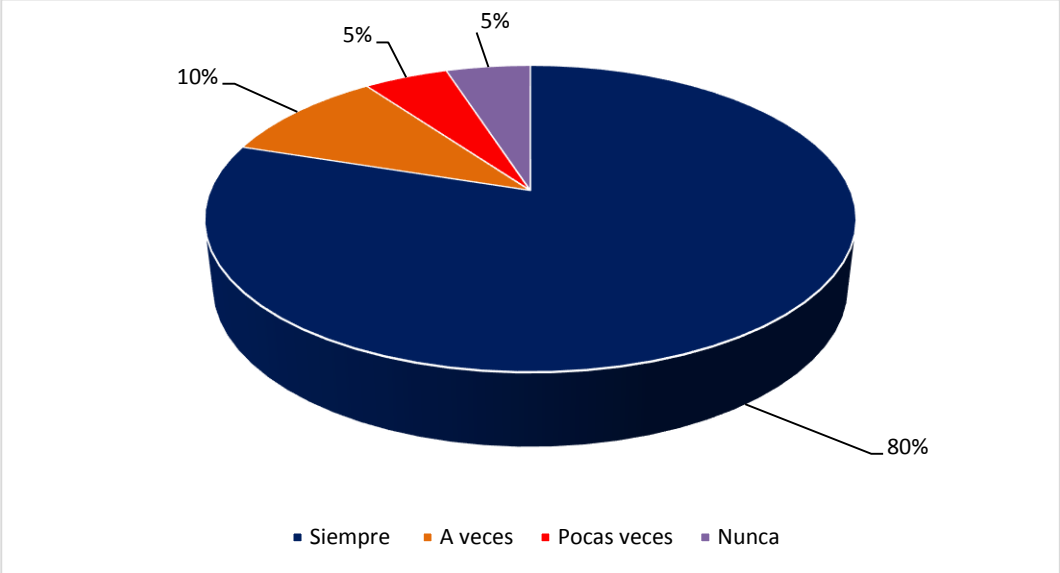


Figura 12. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial

Interpretación:

El 80% de los encuestados afirma que siempre se cumplen los plazos, el 10% a veces; el 5%, pocas veces; y otros 5% nunca. Esto es un indicador que en la mayoría de los casos los plazos siempre se cumplen, cuando el desalojo se realiza con intervención notarial. Si es que a veces, pocas veces, y nunca se cumplen los plazos, se debe a que en los Juzgados de Paz Letrados se demora la ejecución del lanzamiento.

Tabla 13. Tiempo de duración del proceso de desalojo con intervención notarial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Breve	18	90
Largo	2	10
Muy largo	0	0
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

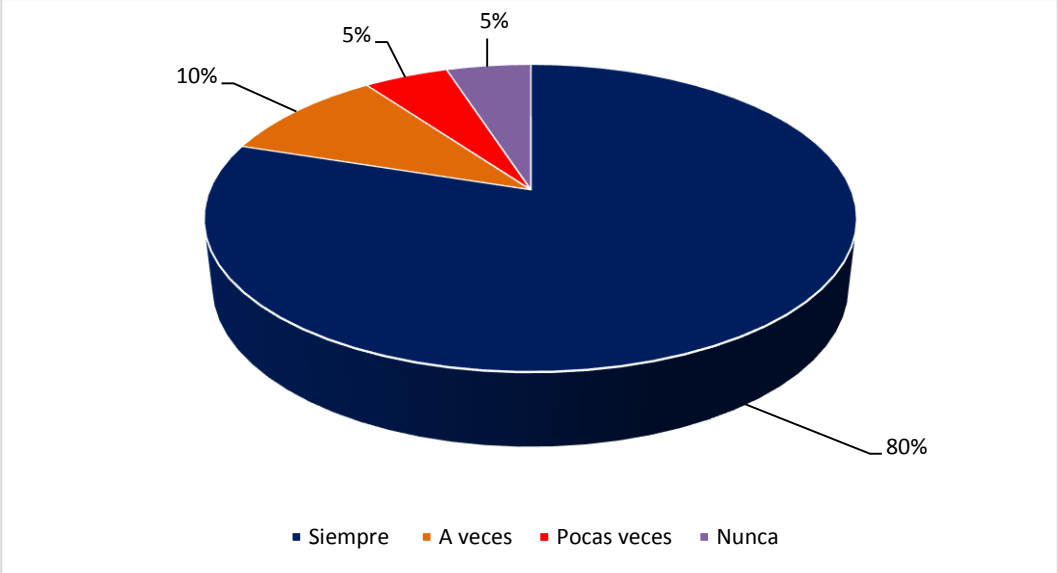


Figura 13. Tiempo de duración del proceso de desalojo con intervención notarial

Interpretación:

El 90% de los encuestados opinan que el tiempo de duración de un proceso de desalojo con intervención notarial es breve; en tanto que el 10% opina que es largo; ninguno opina que es muy largo. Esto revela, desde el punto de vista de los solicitantes, que el plazo es breve, corto, rápido, lo que favorece a los arrendadores.

4.1.3. Encuesta a los Abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali

Tabla 14. Causal invocada en la demanda interpuesta ante el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Vencimiento de contrato	25	63
Falta de pago de contrato	10	25
Otras causales	5	12
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

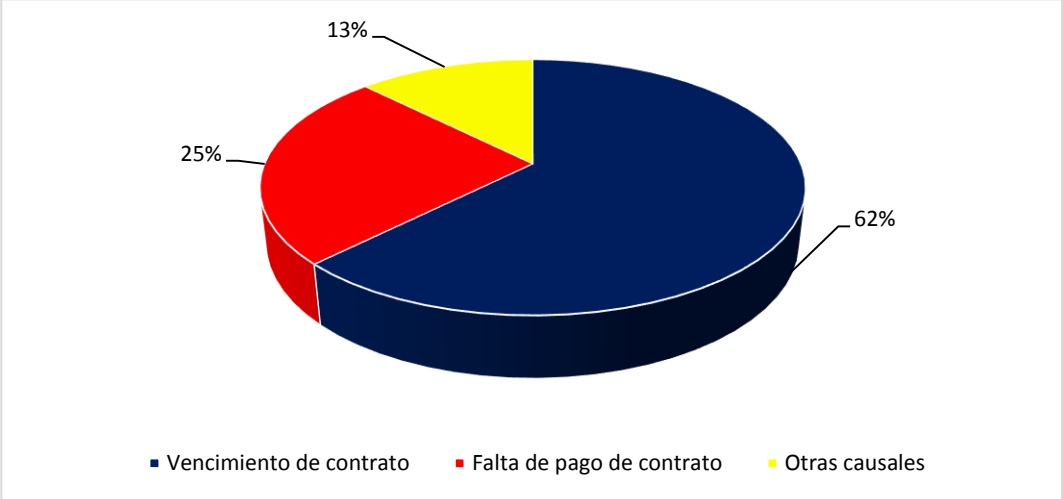


Figura 14. Causal invocada en la demanda interpuesta ante el Poder Judicial

Interpretación:

El 63% de los abogados encuestados refieren que el vencimiento de contrato es la causal invocada en la demanda; el 25% falta de pago a la renta; y el 12%, otras causales. Esto revela, en opinión de los abogados, que la mayoría de los arrendatarios se resisten a devolver el predio alquilado al vencimiento del contrato, o son morosos en el pago de la renta.

Tabla 15. Causal en que se funda la solicitud de desalojo presentado ante Notaria Pública

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Vencimiento de contrato	25	63
Incumplimiento de pago de la renta	15	37
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

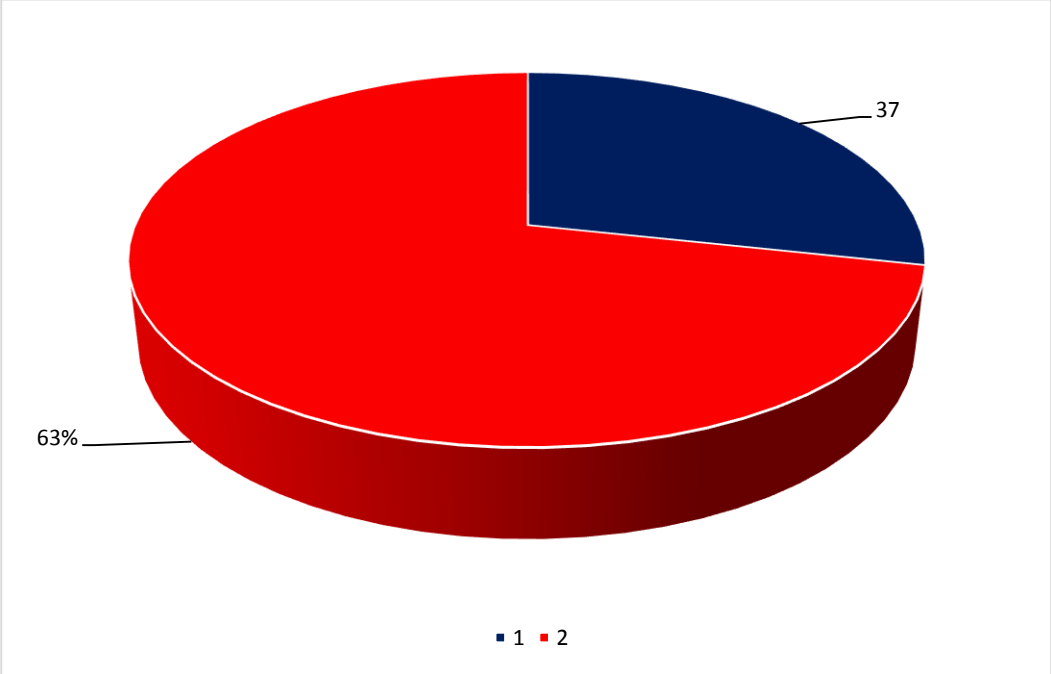


Figura 15. Causal en que se funda la solicitud de desalojo presentado ante Notaria Pública

Interpretación:

El 63% de las solicitudes de desalojo presentadas ante Notario Público es por la causal de vencimiento de contrato; mientras que el 37%, por la causal de incumplimiento de pago de la renta. En ambos casos los arrendadores se vieron obligados a acudir a la vía notarial para solicitar el desalojo.

Tabla 16. Año en que fue interpuesta la demanda

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
2017	16	40
2018	12	30
2019	10	25
Otros	2	5
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

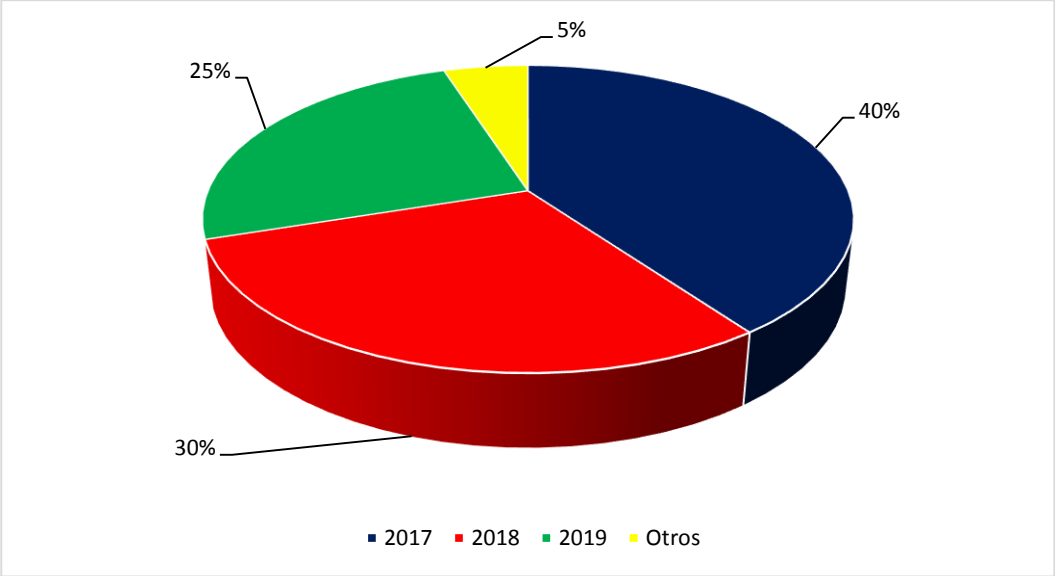


Figura 16. Año en que fue interpuesta la demanda

Interpretación:

El 40% de las demandas de desalojo se interpusieron en el año 2017; el 30% en el año 2018; el 25% en el año 2019 y el 5% en años anteriores al 2017. Esto quiere decir que entre los años 2017 a 2019 se han interpuesto la mayoría de las demandas.

Tabla 17. Meses del año 2019 que se presentó la solicitud de desalojo ante Notario Público

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Junio	0	0
Julio	0	0
Agosto	0	0
Setiembre	0	0
Octubre	4	10
Noviembre	20	50
Diciembre	16	40
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

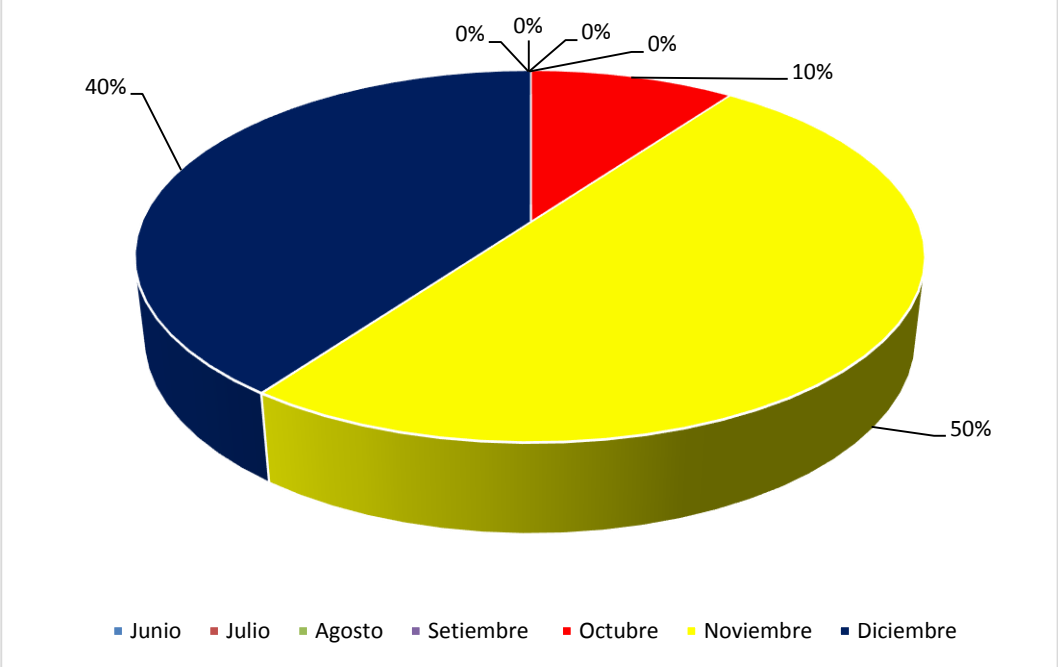


Figura 17. Meses del año 2019 que se presentó la solicitud de desalojo ante Notario Público

Interpretación:

El 50% de solicitudes de desalojo se presentaron en noviembre del 2019; el 40% en diciembre; y el 10% en octubre. Entonces, en los últimos

3 meses del año 2019 se presentaron las mencionadas solicitudes debido a que la Ley Nº 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial entró en vigencia del 25 de abril del 2019, lo que significa que en los contratos de arrendamiento se fijaron plazos de 3 a 6 meses. Nótese que hay total coincidencia con lo opinado por los solicitantes de desalojo con intervención notarial.

Tabla 18. Estado de los procesos llevados en el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Ha concluido	10	25
Giro	30	75
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

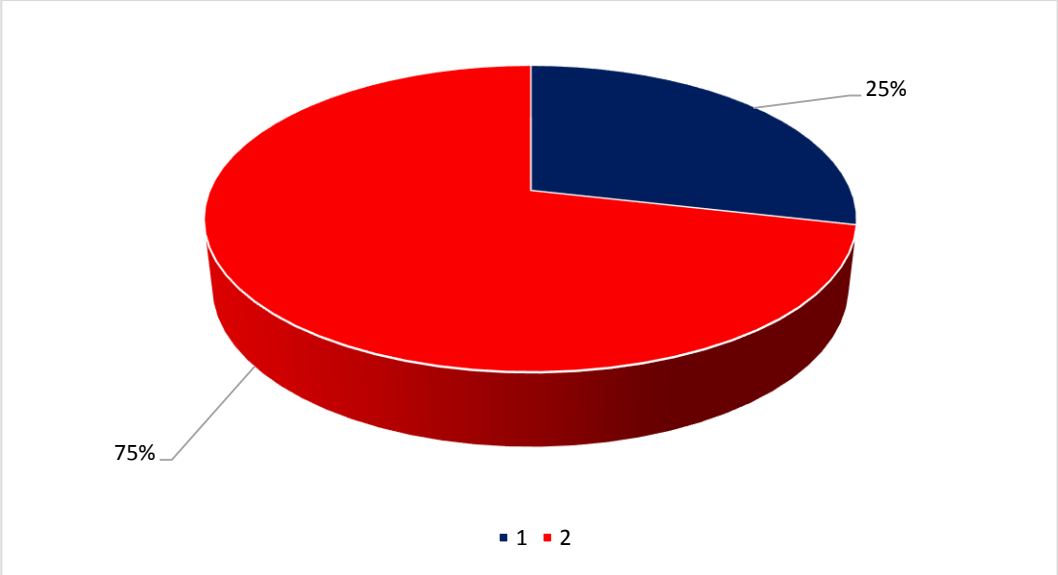


Figura 18. Estado de los procesos llevados en el Poder Judicial

Interpretación:

El 75% de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial siguen en giro, mientras que el 25% han concluido. Esto evidencia la morosidad procesal respecto a dichos procesos en el Poder Judicial.

Tabla 19. Estado del proceso llevados con intervención notarial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Ha concluido	28	70
Sigue en trámite	12	30
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

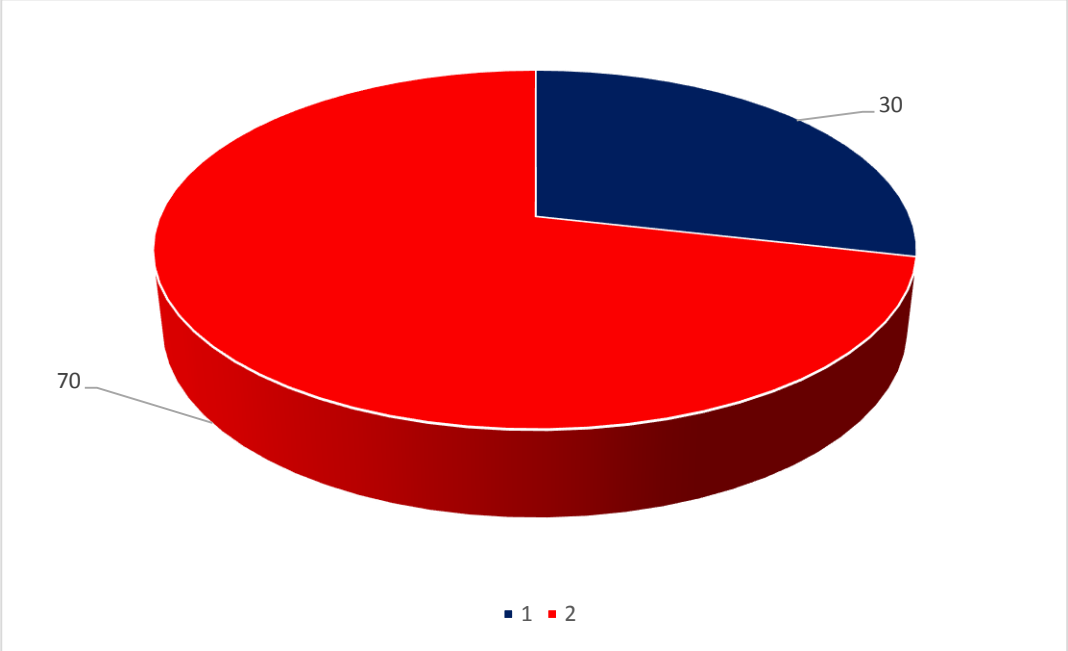


Figura 19. Estado del proceso llevados con intervención notarial

Interpretación:

Según opinión de los abogados el 70% de procesos de desalojo con intervención notarial han concluido y el 30% sigue en trámite. En concordancia con la tabla 16 vemos que los procesos iniciados en el mes de octubre a diciembre del 2019, en su gran mayoría, han concluido; en tanto que los iniciados en diciembre del mismo año se encuentran en trámite. Esto es un indicador más de que los procesos de desalojo con intervención notarial son breves.

Tabla 20. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	0	0
A veces	1	2.5
Pocas veces	1	2.5
Nunca	38	95
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

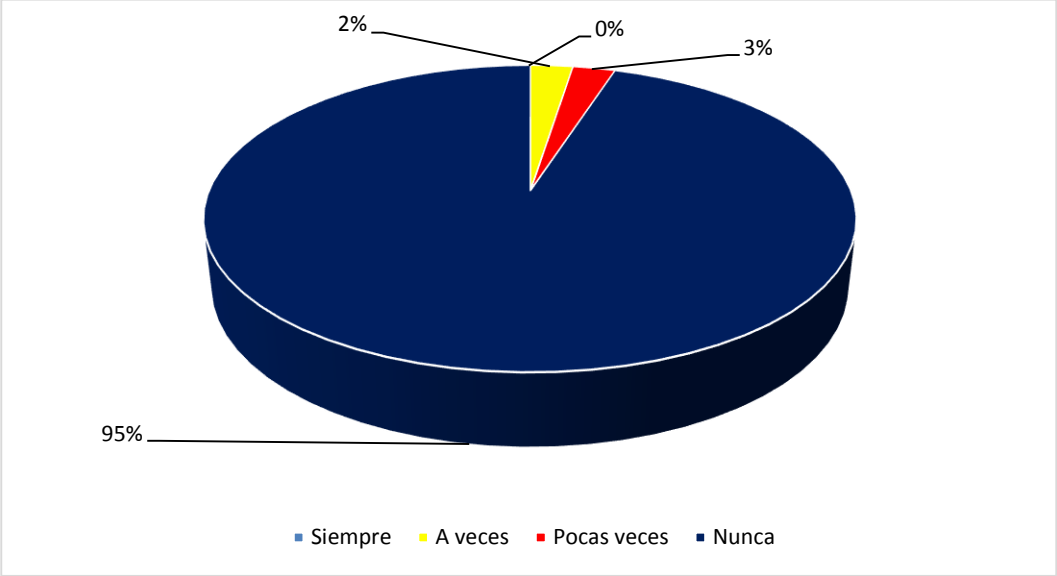


Figura 20. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial

Interpretación:

El 95% de los abogados sostienen que nunca se cumplen los plazos; el 25%, a veces; otro 25%, pocas veces; ninguno (0%) siempre. Esto indica que los plazos en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial mayormente nunca se cumplen, en opinión de los abogados.

Tabla 21. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	26	65
A veces	10	25
Pocas veces	2	5
Nunca	2	5
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

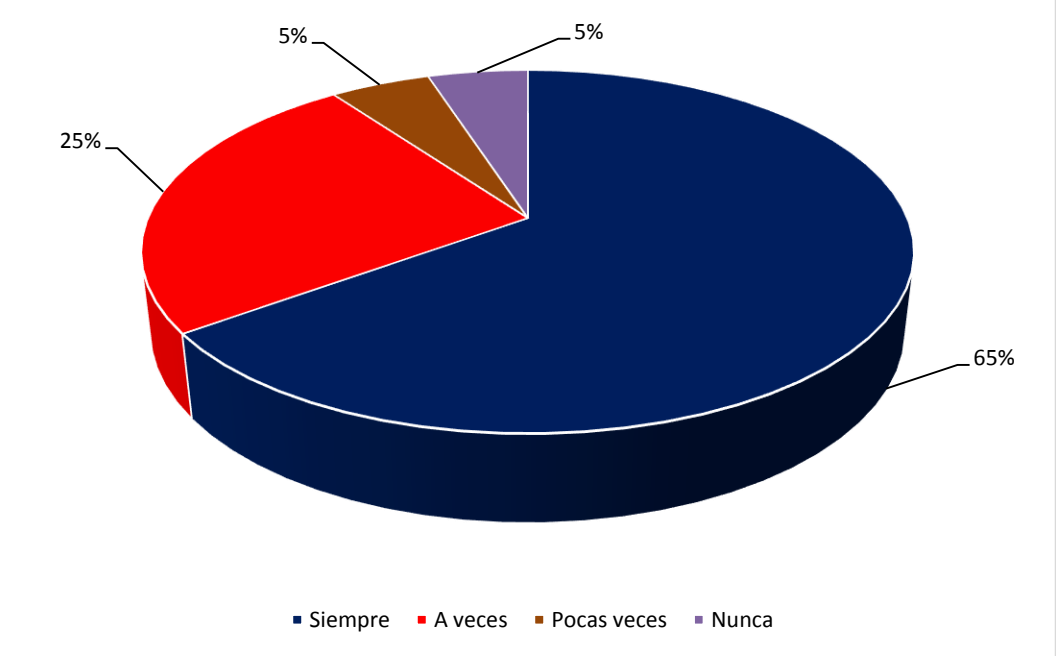


Figura 21. Respeto por los plazos en los procesos de desalojo con intervención notarial

Interpretación

El 65% de los encuestados afirma que siempre se cumplen los plazos en esta vía; el 25%, a veces; el 5%, pocas veces; y, el otro 5%, nunca. Esto es un indicador que en la mayoría de los casos siempre se cumplen los plazos, cuando el desalojo se realiza con intervención notarial. Si a veces, pocas veces y nunca se cumplen se debe a que en los Juzgados de Paz Letrados demoran la ejecución de la sentencia.

Tabla 22. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Breve	2	5
Largo	30	75
Muy largo	8	20
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

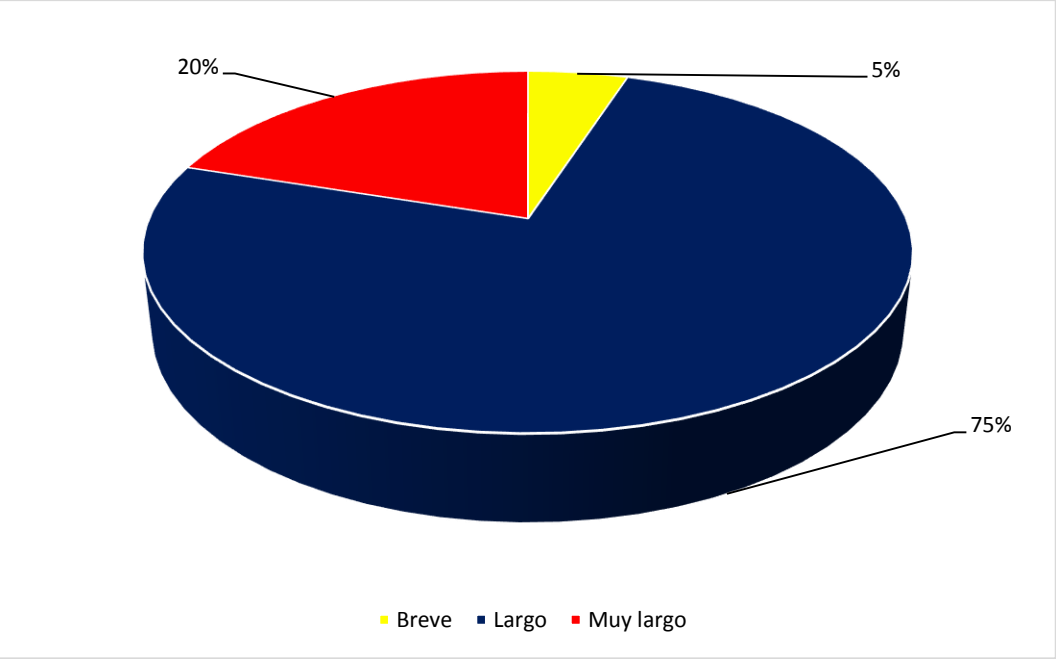


Figura 22. Tiempo de duración de un proceso de desalojo en el Poder Judicial

Interpretación

Para el 75% de los abogados el proceso de desalojo es largo; para el 20% muy largo; y para el 5%, breve. Esto quiere decir que para la mayoría de abogados (95%) este proceso que debe ser corto en duración, por tramitarse en la vía sumarísima, resulta ser muy largo o lato.

Tabla 23. Tiempo de duración del proceso con intervención notarial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Breve	36	90
Largo	4	10
Muy largo	0	0
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

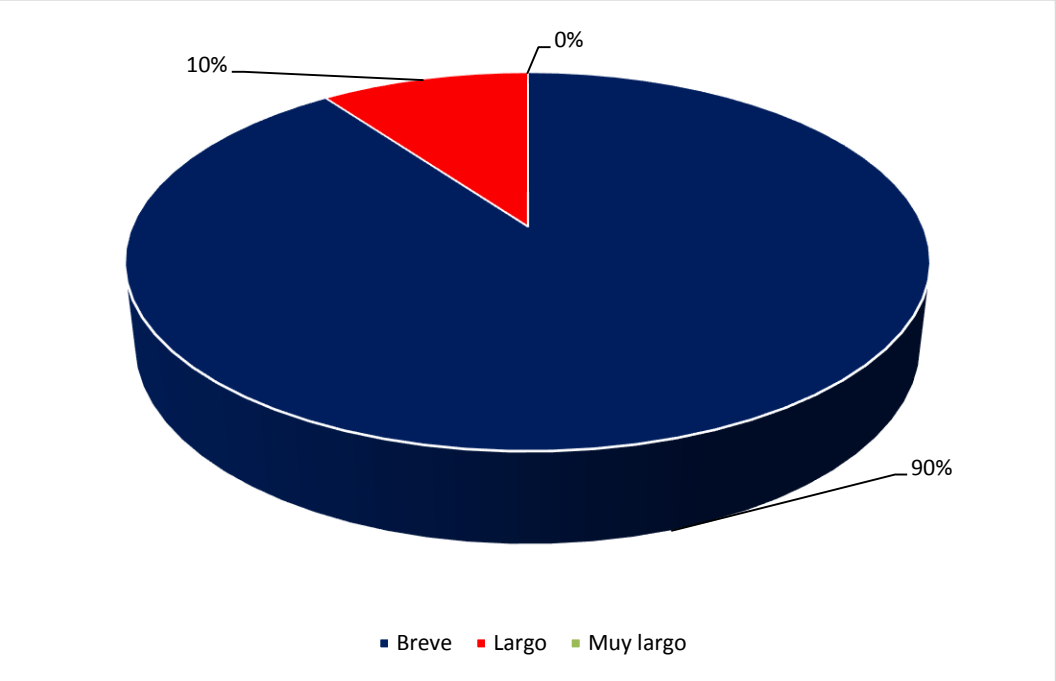


Figura 23. Tiempo de duración del proceso con intervención notarial

Interpretación:

El 90% de los abogados encuestados opinan que el tiempo de duración de un proceso de desalojo con intervención notarial es breve; el 10% opina que es largo, y ninguno opina que es muy largo. Esta situación, obviamente favorece a los arrendadores.

Tabla 24. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	20	50
A veces	10	25
Pocas veces	8	20
Nunca	2	5
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

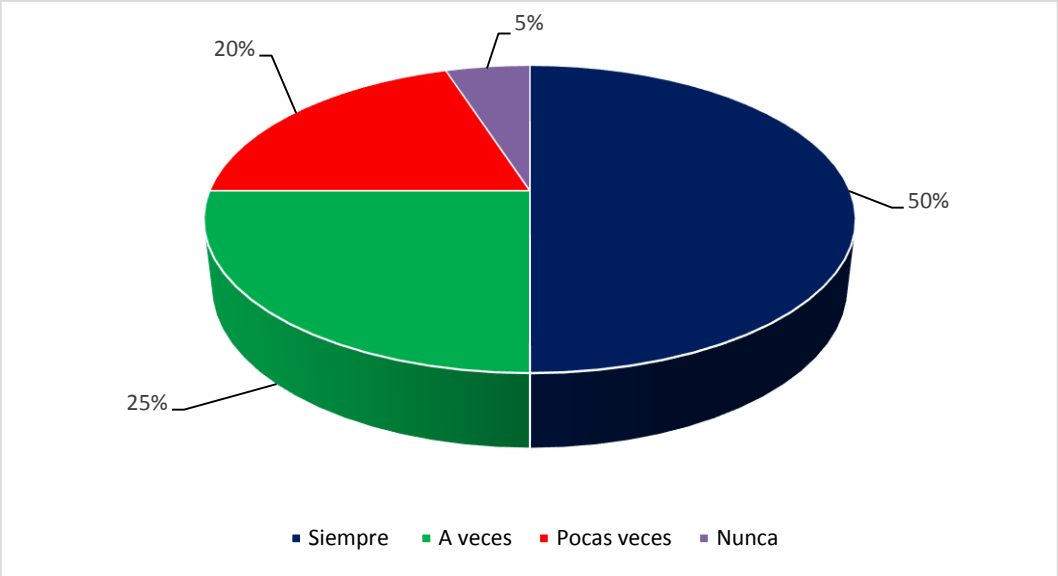


Figura 24. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado en el Poder Judicial

Interpretación:

En opinión de los abogados se establece que en los procesos de desalojo concluido en el Poder Judicial el 50% de los arrendadores siempre han recuperado el inmueble arrendado; el 25% a veces; el 20% pocas veces y el 5% nunca. Esto significa que la mayoría de logra vencer en los arrendadores logra vencer en el juicio y la minoría nunca lo logran.

Tabla 25. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado con intervención notarial

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Siempre	36	90
A veces	2	5
Pocas veces	1	2.5
Nunca	1	2.5
TOTAL	**40**	**100**

Fuente: Encuesta aplicado a los abogados del Colegio de Abogados de Ucayali.

GRÁFICO Nº 25

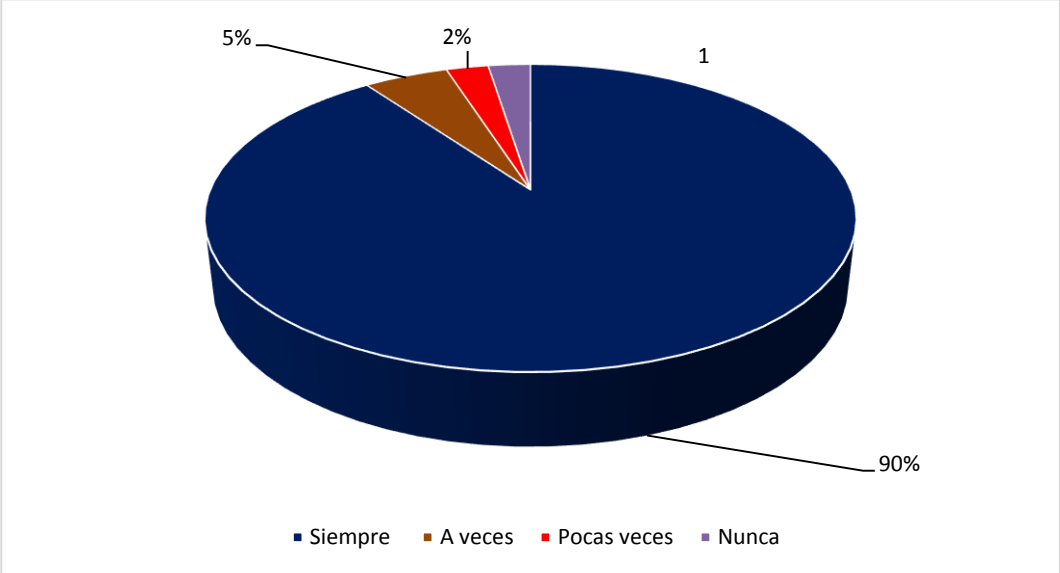


Figura 25. Recuperación del bien inmueble arrendado en un proceso concluido llevado con intervención notarial

Interpretación:

El 90% de los abogados encuestados opinan que siempre recuperaron el inmueble arrendado; el 5% a veces el 2.5% pocas veces y el otro 2.5%, nunca. Esto revela la eficacia que se obtiene cuando se tramita. Esto revela la eficacia a que se tiene cuando se tramita un desalojo con intervención notarial.

4.1.4. Ficha de expedientes judiciales sobre desalojo, año 2017-2019

Tabla 26. Formas de conclusión del proceso

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Conciliación	1	3
Allanamiento y reconocimiento	2	7
Transacción Judicial	5	17
Desistimiento	1	3
Abandono	2	7
Sentencia firme	9	63
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Ficha de expedientes judiciales.

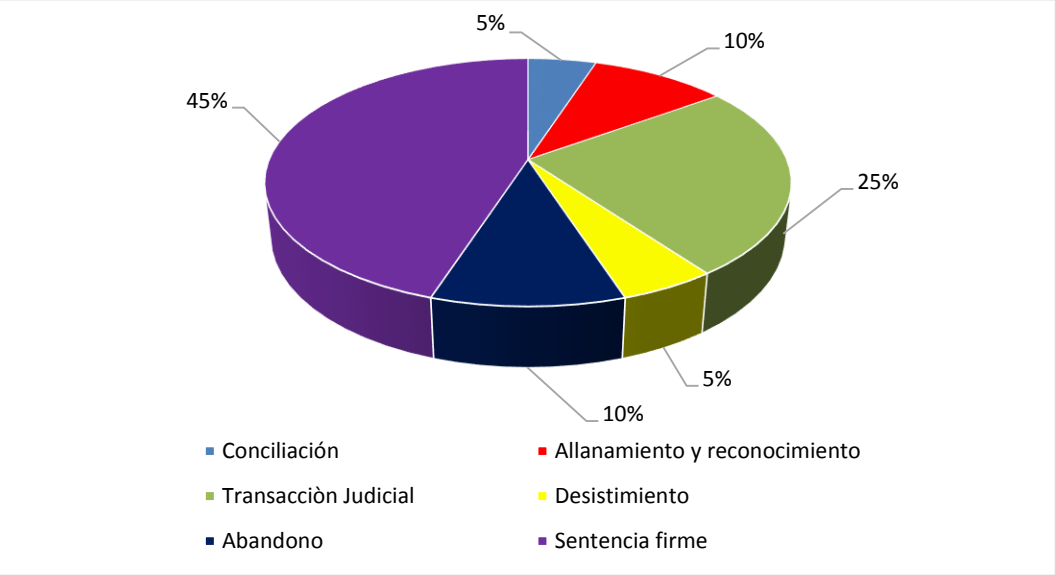


Figura 26. Formas de conclusión del proceso

Interpretación:

El 63% de los expedientes judiciales concluyeron por sentencia firme; el 17%, por transacción judicial; o el 7% por allanamiento y reconocimiento; otros 7%, por abandono; el 3% por conciliación y otro 3%, por desistimiento, de esto se infiere que entero de los años 2017 -. 2019 el 63% de casos por desalojo concluyeron con sentencia firme: el porcentaje restante con formas especiales de conclusión del proceso.

Tabla 27. Duración del proceso

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Más de 1 año	2	7
Más de 2 años	12	40
Más de 3 años	10	33
En giro	6	20
TOTAL	**30**	**100**

Fuente: Ficha de expedientes judiciales.

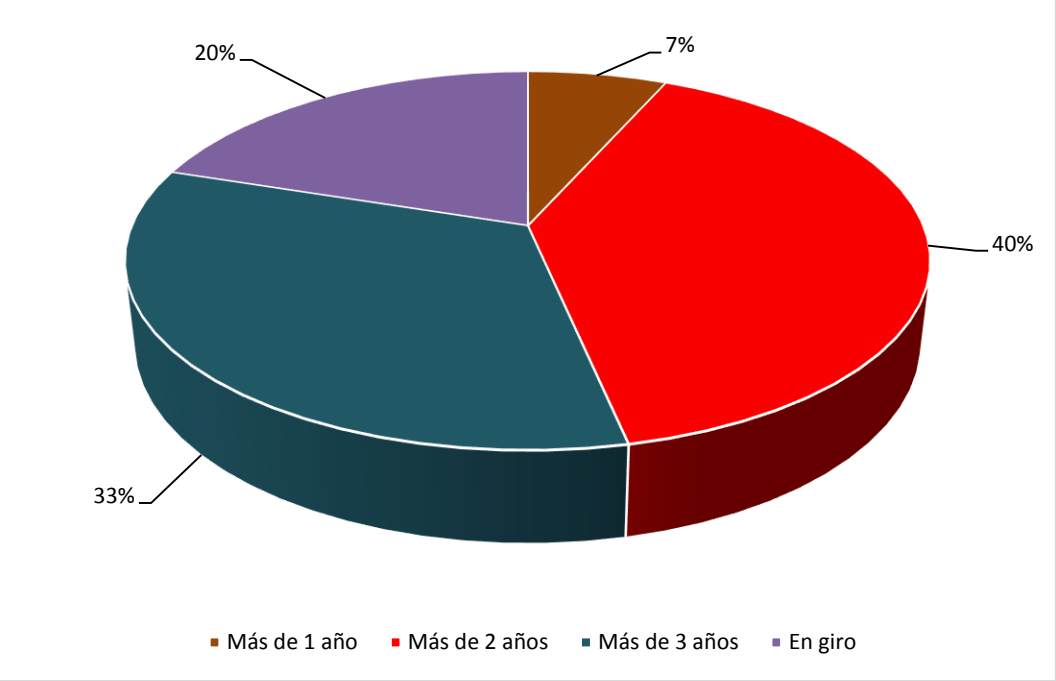


Figura 27. Duración del proceso

Interpretación:

El 40% de expedientes judiciales el proceso duró 2 años; el 33% 3 años; el 20%, el proceso sigue en giro; y el 3% duró un año. Esto revela, que los procesos de desalojo llevados en los órganos jurisdiccionales de Coronel Portillo son largos no obstante que se tramitan en procesos sumarísimos.

4.1.5. Ficha de expedientes notariales sobre desalojo, año 2019

Tabla 28. Declaración de procedencia o improcedencia del desalojo

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Procedente	18	90
Improcedente	2	10
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Ficha de expedientes notariales.

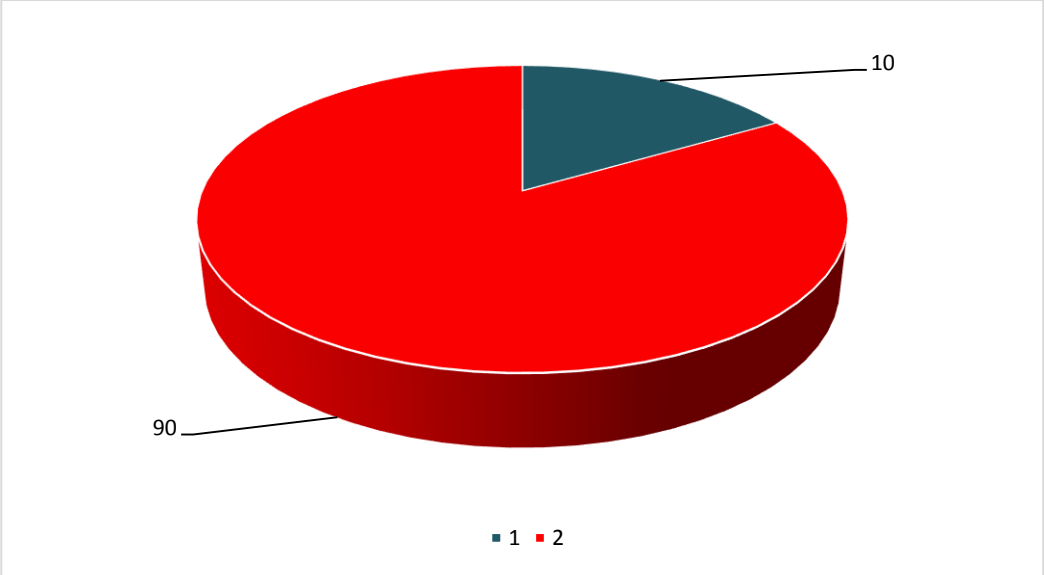


Figura 28. Declaración de procedencia o improcedencia del desalojo

Interpretación:

El 90% de expedientes notariales se encontró que el notario declaró procedente y el 10% declaró improcedente. Esto quiere decir que el Notario verificó en la mayoría de los casos la existencia de las causales invocadas en la solicitud; solo en un 10% verificó que no se configuró alguna causal del desalojo, terminando así su actuación.

Tabla 29. Lanzamiento del arrendatario

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
Ejecutado	18	90
Pendiente	2	19
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Ficha de expedientes notariales.

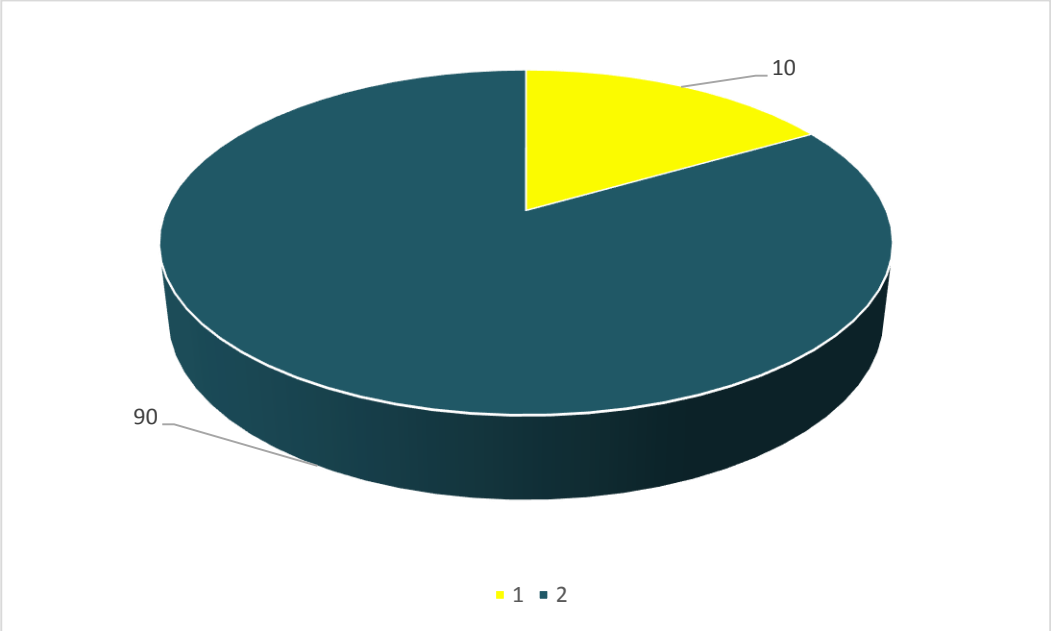


Figura 29. Lanzamiento del arrendatario

Interpretación:

El 90% de expedientes se encuentra que el Juez de la causa ejecutó el lanzamiento; en tanto que el 10% tal diligencia quedó pendiente. Esto es un índice irrefutable, que, cuando se prueba las causales invocadas el lanzamiento del arrendatario es inminente.

Tabla 30. Duración del Proceso

ESCALA VALORATIVA	Nº	%
De 2 a 3 años	0	0
De 4 a 6 años	5	25
De 7 a 12 años	15	75
TOTAL	**20**	**100**

Fuente: Ficha de expedientes notariales.

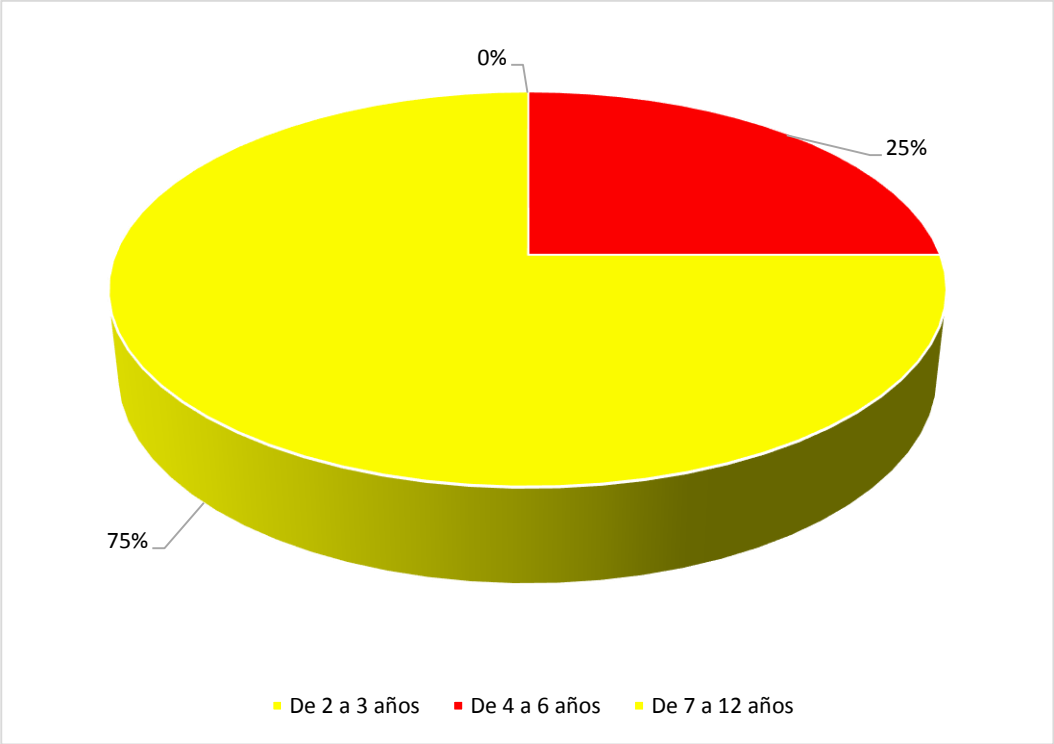


Figura 30. Duración del Proceso

Interpretación:

El 75% de expedientes se encontró que la duración del proceso fue de 6 a 12 meses; el 25% de 4 a 6 meses. En ningún expediente se encontró una duración de 2 a 3 meses. Esto es un índice irrefutable que los procesos de desalojo con intervención naturales son breves, muy cortos, con relación a la duración en el Poder Judicial.

4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

4.2.1. Hipótesis General

- La duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial son significativamente diferentes en la provincia de Coronel Portillo, años 2019.

Esta hipótesis, sometida a la contrastación con los datos obtenidos en la investigación, ha sido validada plenamente. En efecto, con lo afirmado por los demandantes de desalojo en la provincia de Coronel Portillo, los solicitantes de desalojo con intervención notarial en la mencionada provincia y los Abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali, así como los datos obtenidos de las fichas de expedientes judiciales sobre desalojo, año 2017-2019, y de los expedientes notariales sobre desalojo, año 2019, se establece lo siguiente:

- Los demandantes que interpusieron su acción de desalojo ante el Poder Judicial (Juzgados de Paz Letrados de Coronel Portillo) entre los años 2017-2019, sostienen, entre otras cosas, que las causales invocadas en su mayor parte son las de vencimiento de contrato y falta de pago de la renta; que la mayor parte de sus de sus demandas fueron presentadas en los años 2017, 2018 y 2019, siendo que la mayoría de los procesos aún no han concluido; que los plazos procesales generalmente no se respetan y que por esta razón los procesos se tornan muy largos. En consecuencia, en opinión de los demandantes, el proceso de desalojo es extenso.

- Los arrendadores, que hicieron uso del Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en el año 2019, sostienen con mucha uniformidad que las causales invocadas son el vencimiento del plazo del y el incumplimiento del pago de la renta; que el documento conde consta el contrato de arrendamiento es la Escritura Pública; que la mayor parte de los procesos han concluido, que en casi todos los procesos han recuperado la posesión del bien inmueble arrendado; que el tiempo que duró el proceso fue breve; que casi siempre se han respetado los plazos. Entonces, los que acudieron al desalojo con intervención notarial opinan por experiencia que este proceso es breve y que al haber recuperado el bien inmueble arrendado es, además, eficaz.
- Los Abogados litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali, coincidiendo con los que acudieron al Poder Judicial y a la vía notarial, opinan que los procesos de desalojo en el Poder Judicial son más largos que los llevados con intervención notarial. La total mayoría de Abogados el 95% opinan que los plazos nunca se respetan en el Poder Judicial, en cambio en la vía notarial casi siempre se respetan.
- Las fichas de carpetas judiciales correspondiente a los años 2017-2019, revelan que un proceso de desalojo dura como mínimo, y en el mejor de los casos, de dos a tres años y muchos de ellos se encuentran aún en giro, lo que corrobora lo sostenido por los demandantes, los solicitantes y los Abogados, respecto a que la duración del proceso en el Poder Judicial es extensa.

- Las fichas de expedientes notariales revelan que en al año 2019 el proceso de desalojo duró entre cuatro y ocho meses y que en todos los casos fue lanzado el arrendatario, salvo en los procesos que aún no concluyen. Los casos que se encuentran pendiente de sentencia se debe a que dicha diligencia debe ser realizada por el Juzgado de Paz Letrado que conoce el caso, en donde no se actúa con celeridad.

4.2.2. Hipótesis Específicas

Hipótesis Específica 1

- La duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, son más largos con relación a los llevados con intervención notarial.

Esta hipótesis, sometida a contrastación con los datos obtenidos en la investigación, ha sido confirmada plenamente, pues se ha establecido concluyentemente que los procesos de desalojo llevados en los órganos jurisdiccionales de Coronel Portillo, son extensos, (duran de dos a tres años como mínimo), con relación a los llevados bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, donde duran sólo meses.

Hipótesis Específica 2

- La duración de los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, son más cortos con relación a los llevados en el Poder Judicial.

Esta hipótesis, sometida a contrastación con los datos obtenidos en la investigación, ha sido confirmada plenamente, pues se ha establecido terminantemente que los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, son breves, duran solo algunos meses, con relación a los llevados en el Poder Judicial donde duran años.

4.3. APORTES DE LA INVESTIGACIÓN

Al haberse determinado que la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial son totalmente diferentes en cuanto a los plazos, ya que en el primer caso son extensos y en el segundo breves, se infiere que a los arrendadores les conviene utilizar el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial (Ley Nº 30933) cuando el arrendatario no cumple con devolver el predio arrendado al vencimiento del plazo del contrato o cuando llega a tener la condición de moroso en el pago de la renta. Por su parte, a los arrendatarios les conviene cumplir con sus obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento suscrito en Escritura Pública o en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda, porque en caso contrario serán lanzados en breve tiempo. Y si no pueden cumplir con dicho contrato es mejor para ellos evitar el proceso devolviendo el predio, de esta manera se librarían de pagar las costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

1. Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial son muchos más largos con relación a los procesos seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en donde son mucho más breves.

2. Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial no son tan eficaces, pues mucho de ellos concluyeron por abandono y, en otros, el arrendador no logró recuperar el inmueble arrendado, porque en la sentencia dictada con alarmante retraso su demanda fue declarada infundada.

3. A los arrendadores les conviene acudir al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, por ser más corto y eficaz.

4. A los arrendatarios les conviene evitar que sus arrendadores lo emplacen en la vía notarial, para ello deben cumplir con sus obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento respecto al cumplimiento del plazo del contrato y el pago de la renta pactados.

5.2. RECOMENDACIONES

1. Los arrendadores para recuperar la posesión del bien inmueble que dieron en arriendo deben acudir al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial regulado por la Ley Nº 30933.

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formato Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda o en Escritura Pública como requisitos para acudir a la vía notarial. En el caso de Coronel Portillo es conveniente que el contrato esté contenido en Escritura Pública porque en las notarías aún no cuentan con el formulario mencionado.

3. Los arrendatarios deben cumplir a cabalidad las obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento celebrado mediante Escritura Pública, para así evitar ser vencidos con celeridad en un proceso de desalojo con intervención notarial.

4. Los Abogados litigantes deben asesorar a sus clientes con lealtad y probidad, para evitarles contratiempos y perjuicio económico y moral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arias, P. (1984). Código Civil Peruano de 1984.

Barandiarán, J. (1992).Tratado de Derecho Civil Peruano.

Código Civil Comentado, Tomo VII, Contratos en General, Gaceta Jurídica.

Chávez, J. (2008). El Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato, Tesis (Magíster).Mención Derecho Civil y Comercial. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Escuela de Post-Grado, Lima. Lima –Perú.

Franceschetti, P. (2006). II Contrato, Edizione Giuridiche Simona, reimpresión, Nápoli.

García, V. (2008). Teoría del Estado y Derecho Constitucional, Palestra Editores S.A.C., Lima 208.

Gonzáles, V. (2004). La Justicia Peruana, ensayos sobre la reforma del Poder Judicial; cultura Cuzco, pp.30, 31 y 32.

Hinostroza, A. (2012). Derecho Procesal Civil, Procesos Sumarísimos, Tomo IX, Jurista Editores E.I.R.L. Edición febrero 2012, Lima, Perú.

Hernández, C. (1997). Procesos Sumarísimos, Ediciones Jurídicas, Lima, Perú.

Josserand, L. (2002). Derecho Civil, Trad. de Santiago Cunchillos y Mante Rola, Ediciones Jurídicas Europa-América, T. II, vol. I, pp. 263-264.

Palacios, G. (2006). Manual de Derecho Civil, Tomo II, Vol. 1.

Rodríguez, E. (2003). Manual de Derecho Procesal Civil. Editora Jurídica Grijley, 5º edición, Lima-Perú.

Sarria, C. (2011). Los riesgos del alquiler: un juicio de desalojo puede durar hasta 5 años por lentitud judicial.

Solimano, O. (2008). La Medida Cautelar sobre el Fondo en el Proceso de Desalojo.

ANEXOS

ANEXO 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: "El procedimiento especial del desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de los arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, año 2019"

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES		METODOLOGÍA
			Variable Independiente	Variable Dependiente	
General ¿Cuáles son las razones que determinan que la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial sean significativamente diferentes en la Provincia de Coronel Portillo, año 2019? **Específicos** ¿Cuáles son las razones que determinan que la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en la Provincia de Coronel Portillo, año 2019, sean más largos?	**General** Determina la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo año 2019. **Específicos** Establecer la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019.	**General** La duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial son significativamente diferentes en la Provincia de Coronel Portillo, año 2019. **Específicas** La duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en la provincia de Coronel Portillo año 2019, son más largos con relación a los llevados con intervención notarial.	Duración de los procesos de desalojo **Indicadores** - Respecto de los plazos - Conclusión de procesos - Lanzamiento del arrendatario	Duración diferente **Indicadores** - Plazos cortos - Plazos largos - Recuperación del inmueble arrendado	**Tipos de investigación** - Correlacional **Población** - 60 Expedientes judiciales - 40 Expedientes notariales - 100 Demandantes que acudieron al poder judicial - 60 Solicitantes de desalojo con intervención notarial - 120 Abogados litigantes **Muestra** - 30 Expedientes judiciales - 20 Expedientes notariales - 30 Demandantes - 20 Solicitantes de desalojo con intervención notarial - 20 Abogados litigantes

¿Cuáles son las razones que determinan que la duración de los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, sean más cortos?	Establecer la duración de los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019.	La duración de los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019, son más cortos con relación a los llevados en el Poder Judicial.			**Técnica** - Fichaje bibliográfico - Encuesta

ANEXO 2

INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

A. ENCUESTA PARA LOS DEMANDANTES SOBRE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO

LUGAR Y FECHA: _____

INSTRUCCIONES

Señor (a), a continuación, le formularemos preguntas relacionadas con la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial, cuyas respuestas serán marcadas con una “X” al costado derecho de la opción de la respuesta respectiva. De esta manera Ud. contribuirá con el trabajo de investigación titulado “EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019”. No hay respuestas buenas ni malas.

1. ¿Por qué causal usted ha demandado a su arrendatario sobre desalojo en el Poder Judicial?

   Vencimiento de contrato
   Falta de pago de la renta
   Otras causales

2. ¿En qué año usted ha interpuesto su demanda de desalojo?

   2017 2018 2019 Otros

3. ¿Su proceso ha concluido o sigue en trámite?

   Ha concluido
   Sigue en trámite

4. ¿En el proceso que ha concluido, usted recuperó la posesión del bien inmueble que arrendó?

   Siempre
   A veces
   Pocas veces
   Nunca

5. ¿Considera usted que en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial se respetan los plazos?

   Siempre
   A veces
   Poca veces
   Nunca

6. Según su parecer ¿cuál es el tiempo que dura un proceso de desalojo en el Poder Judicial?

   Muy breve
   Breve
   Largo
   Muy largo

Muchas gracias.

B. ENCUESTA PARA LOS SOLICITANTES DE DESALOJO LLEVADOS CON INTERVENCIÓN NOTARIAL EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO

LUGAR Y FECHA: _____

INSTRUCCIONES

Señor (a), a continuación, le formularemos preguntas relacionadas con la duración de los procesos de desalojo con intervención notarial, cuyas respuestas serán marcadas con una “X” al costado derecho de la opción de la respuesta respectiva. De esta manera Ud. contribuirá con el trabajo de investigación titulado “EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019”. No hay respuestas buenas ni malas.

1. ¿Por qué causal usted ha solicitado ante el Notario Público competente el trámite de desalojo de su arrendatario?

   Vencimiento de contrato
   Incumplimiento de pago de la renta

2. ¿El Contrato de arrendamiento en qué documento estuvo contenido?

   Formulario único de Arrendamiento (FUA)
   Escritura pública

3. ¿En qué mes del año 2019 ha presentado su solicitud de desalojo?

   Junio Julio Agosto Setiembre
   Octubre Noviembre Diciembre

4. ¿Su proceso ha concluido o sigue en trámite?

   Ha concluido Sigue en trámite

5. ¿En el proceso que ha concluido usted recuperó la posesión del bien inmueble que arrendó?

   Siempre A veces Pocas veces Nunca

6. ¿Considera usted que en el proceso de desalojo con intervención notarial se respetan los plazos?

   Siempre A veces Pocas veces Nunca

7. Según su parecer ¿cuál es el tiempo que dura un desalojo con intervención notarial?

   Muy breve
   Breve
   Largo
   Muy largo.

Muchas gracias.

C. ENCUESTA PARA LOS ABOGADOS LITIGANTES DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE UCAYALI

LUGAR Y FECHA: _____

INSTRUCCIONES

Señor (a), a continuación, le formularemos preguntas relacionadas con la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial, cuyas respuestas serán marcadas con una “X” al costado derecho de la opción de la respuesta respectiva. De esta manera Ud. contribuirá con el trabajo de investigación titulado “EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019”. No hay respuestas buenas ni malas.

1. En los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial en los que usted ha intervenido, ¿en qué causal se fundaba la demanda?

   Vencimiento de contrato
   Falta de pago de la renta
   Otras causales

2. En los procesos de desalojo llevados con intervención notarial en los que usted ha intervenido, ¿en qué causal se fundaba la solicitud?

   Vencimiento de contrato
   Incumplimiento de pago de la renta

3. ¿En qué año se inició el proceso de desalojo en el Poder Judicial?

   2017 2018 2019 Otros

4. ¿En qué mes del año 2019 usted ha presentado la solicitud de desalojo ante el notario público?

Junio Julio Agosto Setiembre
Octubre Noviembre Diciembre

5. ¿En el proceso de desalojo llevado en el Poder Judicial cuál es el estado de la causa?

Ha concluido En giro

6. ¿El proceso de desalojo con intervención notarial cuál es su estado?

Ha concluido Sigue en trámite

7. Considera usted que en los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial, ¿se respetan los plazos?

Siempre A veces Pocas veces Nunca

8. ¿Considera usted que en los procesos de desalojo llevados con intervención notarial se respetan los plazos?

Siempre A veces Pocas veces Nunca

9. Según su experiencia, ¿cuál es el tiempo que dura un proceso de desalojo en el Poder Judicial?

Breve Largo Muy largo

10. Según su experiencia, ¿cuál es el tiempo que dura un proceso de desalojo con intervención notarial?

Breve Largo Muy largo

11. ¿En el proceso de desalojo que ha concluido en el Poder Judicial, el demandante recuperó la posesión del bien inmueble que arrendó?

Siempre A veces Pocas veces Nunca

12. ¿En el proceso de desalojo con intervención notarial concluido, el arrendador recuperó la posesión del bien inmueble que arrendó?

Siempre A veces Pocas veces Nunca

Muchas gracias.

D. FICHAS DE EXPEDIENTES JUDICIALES SOBRE DESALOJO

Expediente Nº **Año: 2017-2019**

Juzgado de Paz Letrado:

Demandante

Materia:

Demandado

Forma de conclusión:

Conciliación

Allanamiento y Reconocimiento

Transacción Judicial

Desistimiento

Abandono

Sentencia firme

Duración del proceso

1 año

2 años

3 años

En giro.

E. FICHAS DE EXPEDIENTES NOTARIALES SOBRE DESALOJO

FICHA DE EXPEDIENTES NOTARIALES SOBRE DESALOJO

Expediente Nº **Año: 2019**

Notaría

Solicitante

Arrendatario

- **Declaración de desalojo**

Procedente

Improcedente

- **Lanzamiento del arrendatario**

Ejecutado

Pendiente

- **Duración del proceso:**

De 2 a 3 meses

De 4 a 6 meses

De 7 a 12 meses