



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL PREVIA EN
LOS PROCESOS DE DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO
ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 594 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL
PERUANO”**

PRESENTADO POR:

Bach. Fernández Fernández, Thais Samanta

Bach. Luque Huillca, Nadiuska Yoselin

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

ASESOR:

Dr. Martiarena Gutiérrez, Leoncio

CUSCO- PERÚ

2022



AGRADECIMIENTO

Expresar agradecimiento a aquellas personas cercanas a nuestro entorno, las cuales nos incentivaron a cumplir satisfactoriamente con el presente proyecto, mediante su apoyo y compañía.

A nuestros docentes universitarios que, con su vocación de servicio y dedicación, infundieron en nosotras abrazar esta bella carrera del Derecho a lo largo de los años dentro de nuestras aulas universitarias, que con cuyo incentivo inculcaron en nosotras formación para poder elaborar el presente trabajo de investigación, brindándonos su conocimiento basado en una ardua preparación.

A todas nuestras amistades formadas dentro de las aulas universitarias con quienes emprendimos conjuntamente una nueva etapa compartiendo vivencias, conocimientos y sobre todo su compañía.



DEDICATORIA

*A Dios por guiarme en este camino de la vida
A mi señora madre Sofía por su apoyo constante en mi formación; y
haber cumplido un doble rol importante en mi vida, como es el ser madre y padre
mediante esfuerzo y dedicación.
En memoria de mi abuelita “mamá Queta”, quién hizo de mí
la persona que soy hoy por hoy, quien mediante su amor
sembró en mí; virtudes que jamás olvidaré*

Nadiuska Yoselin Luque Huillca

*A Dios porque guio mi camino furtivamente
en toda mi vida. A mi familia que mediante su incentivo constante me impulsaron a
superarme día a día.
A mis señores padres Gladiz y Efraín, por su apoyo inquebrantable,
confianza y sobre todo amor con el que me educaron, quienes
mediante su ardua motivación formaron a la persona que soy en la actualidad.*

Thais Samanta Fernández Fernández



ÍNDICE

AGRADECIMIENTO	ii
DEDICATORIA	iii
CAPITULO I: INTRODUCCIÓN.....	15
1.1. Planteamiento del problema.....	15
1.2. Formulación del problema.....	17
1.2.1. Problema general	17
1.2.2. Problemas específicos.....	17
1.3. Justificación	17
1.3.1. Conveniencia	18
1.3.2. Relevancia Social.....	18
1.3.3. Implicancias Practicas.....	19
1.3.4. Valor Teórico.....	19
1.3.5. Utilidad Metodológica	19
1.4. Objetivos de la Investigación.....	20
1.4.1. Objetivo general.....	20
1.4.2. Objetivos Específicos	20
CAPITULO II: MARCO TEORICO	21
2.1. Antecedentes.....	21
2.1.1. Antecedentes Internacionales	21
2.1.2. Antecedentes Nacionales	24
2.2. Bases Teóricas	29
2.2.1. Derecho Procesal Civil	29
2.2.2. La posesión	29
2.2.3. Tutela jurisdiccional efectiva.....	31
2.2.4. El contrato.....	32
2.2.4.1. Elementos del Contrato.....	33
2.2.4.2. Clasificación del contrato	34
2.2.4.2.1. Contrato privado y contrato administrativo	34
2.2.4.2.2. Contratos consensuales, formales y reales.....	35
2.2.4.2.3. Contratos con prestaciones a cargo de una sola parte y contratos con prestaciones recíprocas.	37
2.2.4.2.4. Contratos onerosos y gratuitos.....	37
2.2.4.2.5. Contratos conmutativos y aleatorios.....	38
2.2.4.2.6. Contratos principales y contratos accesorios.....	38
2.2.4.2.7. Contratos de ejecución instantánea y contratos de tracto sucesivo.....	38



2.2.4.2.8.	Contratos individuales y contratos colectivos	39
2.2.4.2.9.	Contratos de libre discusión y contratos de adhesión	40
2.2.4.2.10.	Contrato preparatorio y contrato definitivo	40
2.2.4.2.11.	Contrato dirigido.....	41
2.2.4.2.12.	Contrato forzoso	41
2.2.4.2.13.	Contrato normativo y contrato tipo.....	41
2.2.4.2.14.	Contrato abstracto	42
2.2.4.2.15.	Contratos nominados y contratos innominados	42
2.2.4.2.16.	Contratos civiles	43
2.2.5.	Acción, Pretensión y Demanda.....	44
2.2.5.1.	Demanda	45
2.2.5.1.1.	Requisitos de la Demanda.....	45
2.2.6.	Proceso de Desalojo.....	48
2.2.6.1.	Finalidad	49
2.2.6.2.	Antecedentes del proceso de desalojo en el Perú	50
2.2.6.3.	Tipos de procesos de desalojo en el Perú	51
2.2.6.3.1.	El Proceso de desalojo sumarísimo	52
A.	Partes del proceso	53
B.	Causales	54
C.	Competencia	55
2.2.6.3.2.	El Proceso Único de Ejecución de Desalojo.....	55
A.	Características	56
B.	Partes del proceso	57
C.	Causales	57
D.	Requisitos.....	58
E.	Competencia	59
2.2.6.3.3.	Desalojo con Intervención Notarial	59
A.	Partes del proceso	59
B.	Características.....	59
C.	Causales	60
D.	Competencia	60
E.	Etapas.....	60
F.	Requisitos de procedibilidad.....	61
2.2.7.	Conciliación extrajudicial.....	62
2.3	Hipótesis de trabajo	62
2.3.1.	Hipótesis general.....	62



2.3.2. Hipótesis específicas.....	63
2.4 Categorías de estudio	64
2.5 Definición de términos.....	64
2.5.1 Regulación	64
2.5.2 Conciliación extrajudicial.....	65
2.5.3 Proceso de Desalojo.....	65
2.5.4 Cláusula de allanamiento.....	65
2.5.5 Seguridad jurídica	66
2.5.6 Acto jurídico	66
2.5.7 Contrato	66
2.5.8 Uso y goce	67
2.5.9 Posesión	67
CAPITULO III: METODO	68
3.1 Diseño metodológico	68
3.2 Diseño contextual	69
3.2.1. Escenario espacio temporal	69
3.2.2 Unidad(es) de estudio	69
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	70
3.4 Plan de análisis de datos	70
CAPITULO IV: DESARROLLO TEMATICO	71
SUBCAPITULO I: ASPECTOS GENERALES	71
4.1.1. Contratos de arrendamiento.....	71
SUBCAPITULO II: LA CONCILIACION EXTRAJUDICIAL.....	74
SUBCAPITULO III: DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO ..	81
4.3.1. Regulación Normativa.....	82
4.3.2. Partes del proceso:	83
4.3.3. Causales	83
4.3.4. Requisitos.....	85
4.3.5. Procedimiento	87
4.3.6. Requisitos de procedibilidad para la demanda	87
SUBCAPITULO IV: FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS PARA LA REGULACIÓN DE LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN PREVIA EN PROCESOS DE DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO.....	89
4.4.1 Claridad en la regulación normativa.....	90
4.4.2 Uniformidad de los criterios jurisdiccionales.	91
4.4.3 Derecho a una tutela jurisdiccional efectiva.	92



4.4.4 Principio de celeridad y economía procesal.	94
4.4.5. Debates jurídicos del tema en cuestión.....	95
CAPITULO V: RESULTADO Y ANALISIS DE LOS HALLAZGOS	98
5.1. Resultados de Estudio	98
5.2. Análisis de los hallazgos	98
5.2.1. Entrevistas a: jueces de paz letrado y civiles, abogados especialistas en la materia, justiciables.	98
5.2.2. Análisis de expedientes judiciales	125
CONCLUSIONES	134
RECOMENDACIONES.....	136
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	137
BIBLIOGRAFÍA	140
ANEXOS	146
1. Matriz de consistencia	147



ÍNDICE DE TABLA

Tabla 1 Categorías de estudio	64
Tabla 2 Sr(a). juez en su desempeño judicial ¿ha tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?	98
Tabla 3 Sr(a). juez ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?	99
Tabla 4. Sr(a). juez ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	100
Tabla 5 Sr(a). juez ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?	102
Tabla 6 ¿opina usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica?	103
Tabla 7 Sr(a). juez ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	105
Tabla 8 Sr(a). juez ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	106
Tabla 9 Sr.(a) abogado(a) ¿conoce usted en que consiste el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro?	107
Tabla 10 Sr.(a) abogado(a) ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?	108
Tabla 11 Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	110
Tabla 12 Sr.(a) abogado(a) ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?	111
Tabla 13 ¿considera usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica al justiciable?	113
Tabla 14 Sr.(a) abogado(a) ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	114



Tabla 15 Sr.(a) abogado(a) ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?.....	116
Tabla 16 Sr. Ciudadano en su función como arrendador ¿ha oído hablar de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro?	117
Tabla 17 En relación a la pregunta anterior ¿ha empleado algún contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento futuro?	118
Tabla 18 Sr. ciudadano ¿cómo arrendador ha interpuesto alguna vez una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?.....	119
Tabla 19 Sr. Ciudadano ¿ha considerado al acta de conciliación extrajudicial previa como requisito para la procedibilidad de su demanda?	120
Tabla 20 Sr. Ciudadano, respecto a la pregunta anterior ¿ha tenido Ud. algún problema al momento de interponer su demanda sobre en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento?	122
Tabla 21 Sr. Ciudadano ¿Conoce Ud. a personas que hayan tenido algún incidente con los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?	123
Tabla 22 Diga Ud. ¿Alguna vez se ha sentido desamparado por el Estado, como forma de barrera burocrática al acudir Ud. en busca de tutela jurisdiccional?	124
Tabla 23 Expediente judicial N° 538-2021-CI.....	125
Tabla 24 Expediente judicial N° 322-2021-CI.....	126
Tabla 25 Expediente judicial N° 2226-2022-CI.....	128
Tabla 26 Expediente Judicial N° 2506-2021-CI.....	129
Tabla 27 Expediente Judicial N° 280-2022-CI.....	131



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1 Sr(a). juez en su desempeño judicial ¿ha tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?	99
Gráfico N° 2 Sr(a). juez ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?	100
Gráfico N° 3 Sr(a). juez ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	101
Gráfico N° 4 Sr(a). juez ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?	102
Gráfico N° 5 ¿la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable?	104
Gráfico N° 6 Sr(a). juez ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	105
Gráfico N° 7 Srta. juez ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	106
Gráfico N.º 8. Sr.(a) abogado(a) ¿conoce usted en que consiste el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro?.....	108
Gráfico N° 9 Sr.(a) abogado(a) ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?.....	109
Gráfico N° 10 Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	110
Gráfico N.º 11 Sr.(a) abogado(a) ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?.....	112



Gráfico N° 12 ¿considera usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica al justiciable?	113
Gráfico N° 13 Sr.(a) abogado(a) ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?	115
Gráfico N° 14 Sr.(a) abogado(a) ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?.....	116
Gráfico N° 15 Sr. Ciudadano en su función como arrendador ¿ha oído hablar de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro?	117
Gráfico N° 16 En relación a la pregunta anterior ¿ha empleado algún contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento futuro?.....	118
Gráfico N° 17 Sr. ciudadano ¿cómo arrendador ha interpuesto alguna vez una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?	120
Gráfico N° 18 Sr. Ciudadano ¿ha considerado al acta de conciliación extrajudicial previa como requisito para la procedibilidad de su demanda?.....	121
Gráfico N° 19 Sr. Ciudadano, respecto a la pregunta anterior ¿ha tenido Ud. algún problema al momento de interponer su demanda sobre en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento?	122
Gráfico N° 20 Sr. Ciudadano ¿Conoce Ud. a personas que hayan tenido algún incidente con los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?	123
Gráfico N° 21 Diga Ud. ¿Alguna vez se ha sentido desamparado por el Estado, como forma de barrera burocrática al acudir Ud. en busca de tutela jurisdiccional?	124



RESUMEN

Dentro del Código Procesal Civil Peruano se pueden advertir varias deficiencias legales, siendo una de ellas la que se aprecia en su artículo 594 en el cual se regula el desalojo con cláusula de allanamiento, modificado por la ley 30201 (Ley que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil).

La deficiencia legal del artículo 594 versa sobre si al momento de la presentación de la demanda ante el órgano jurisdiccional es necesario adjuntar o no como uno de los requisitos de procedibilidad el acta de conciliación extrajudicial previa, debido a que la norma no es clara al respecto; pues se debe tener en cuenta que el artículo 594 del Código Procesal Civil ha sido modificado por la ley N° 30201 con la finalidad de que el ciudadano que acuda al órgano jurisdiccional obtenga su pretensión de forma más célere, no obstante, el desalojo con cláusula de allanamiento se encuentra regulado dentro del título que regula el proceso sumarísimo.

La falta de claridad en la norma previamente descrita trae como consecuencia la falta de uniformidad en los criterios jurisdiccionales de los magistrados, tal como se aprecia en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2017, lo que consecuentemente ocasiona inseguridad jurídica al ciudadano que acude al órgano jurisdiccional en busca de un debido proceso.

En el presente trabajo de investigación se busca conocer si es necesario regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, debido al problema descrito en los párrafos anteriores, además de conocer cuáles serían los fundamentos jurídicos-sociales que justificarían tal regulación, asimismo se busca conocer cuáles serían los efectos que conllevaría la



regulación de si es o no un requisito de procedibilidad de la demanda, el acta de conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento.

PALABRAS CLAVE: Desalojo, Código Procesal Civil, Posesión, Propiedad Conciliación, Ley, Proceso Sumario.



ABSTRACT

The Peruvian Code of Civil Procedure contains several legal deficiencies, one of them being Article 594, which regulates the eviction with a clause of acceptance, as amended by Law 30201 (Law that amends Article 594 of the Code of Civil Procedure).

The legal deficiency of article 594 is related to whether or not at the time of filing the lawsuit before the court it is necessary to attach the prior extrajudicial conciliation act as one of the procedural requirements, since the law is not clear on this matter; It must be taken into account that article 594 of the Code of Civil Procedure has been modified by Law No. 30201 with the purpose that the citizen who goes to the jurisdictional body obtains his claim in a more expeditious manner, however, the eviction with acceptance clause is regulated within the title that regulates the summary proceeding.

The purpose of this research work is to determine whether it is necessary to regulate the enforceability of the prior extrajudicial conciliation in eviction proceedings with an "allanamiento" clause, due to the problem described in the preceding paragraphs, as well as to determine the legal-social grounds that would justify such regulation, and to determine the effects that would result from the regulation of whether or not the extrajudicial conciliation act in eviction proceedings with an "allanamiento" clause is a requirement of admissibility of the lawsuit.

KEY WORDS: Eviction, Civil Procedure Code, Possession, Conciliation Property, Summary Process Law.



CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

1.1.Planteamiento del problema

Si bien es cierto, una de las manifestaciones previas al inicio de un proceso judicial es la figura de la conciliación, la cual quien a estricta definición de Roberto Bianchi “Es un procedimiento no formal, voluntario y bajo condiciones de confidencialidad, conducido por un tercero imparcial y aceptado por las partes de una disputa, que facilita el dialogo entre las mismas haciendo posible un acuerdo convenido con aquellas. (BIANCHI, 20121).

Por lo que cabe considerar por otra parte que, “[...] el valor de este procedimiento está en que permite a dos o más adversarios examinar un problema tanto en privado como en reuniones conjuntas, con el objetivo de crear una solución en que todos ganen y que responda suficientemente a los intereses (individuales y comunes) y les permite descartar otras salidas como juicios o el recurso a la fuerza, acordando en cambio concretar voluntariamente el plan acordado” (SLAIKEU, 2021)

Dentro de ese orden de ideas es que cabe contextualizar el presente proyecto, debido a que en el año 2014 con la creación de la ley 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, surgieron a la luz ciertas deficiencias legales, entre ellas si el acta de conciliación es un requisito de procedibilidad a la hora de interponer una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, problema que alcanzo mayor notoriedad con la publicación del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017 en el departamento de Lambayeque.

Es así que en función de lo planteado, se debe tener en cuenta que el desalojo con cláusula de allanamiento es un proceso especial y rápido , pues la finalidad de la creación



de la ley 30201 es que el justiciable recupere más rápido su bien ,empero al estar regulado por el artículo 594 del Código Procesal Civil, implica que se encuentra dentro del Título III – Proceso Sumarísimo, por tanto se rige a las reglas que contenga dicho proceso como tal , el cual “[...] acorde con el avance de la disciplina procesal, debe contar con los espacios mínimos para el ejercicio correcto de un debido proceso” . (COCA GUZMÁN, 2021)

Por consiguiente “El proceso sumarísimo justamente cuenta con las etapas: demanda, contestación, audiencia única y sentencia. Siendo así que las materias contenidas en un proceso sumarísimo suelen obedecer o a su urgente atención y/o a su relativa ausencia de complejidad del contenido de fondo de la Litis”. (TANTALEÁN O, 2016)

Ahora bien, la Ley 26872 – Ley de Conciliación- señala expresamente a los supuestos y materias no conciliables de la conciliación en su artículo 7-A literal i) solo a los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo N° 1177- Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y en la Ley N° 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias; sin embargo no hace mención alguna al desalojo con cláusula de allanamiento “Desalojo Express” , teniendo en cuenta además que al estar el mismo dentro del Título del proceso sumarísimo – del cual ya se refirió líneas arriba- este debería de direccionarse bajo los parámetros de un proceso sumarísimo, del cual le compete, tanto más si se toma en consideración a la demanda del desalojo como “[...] una facultad procesal sin contenido sustantivo y la base de su ejercicio radica en la protección posesoria otorgada al poseedor mediato, para la cual se prevé un trámite sumario destinado a recuperar la posesión desplazada” (SÁNCHEZ PALACIOS P, 2001). Siendo que, por tanto, la finalidad de un



proceso de desalojo es el poder conseguir la restitución de un bien inmueble, ello de conformidad con el Artículo 585 del Código Procesal Civil.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

- ¿Es necesaria la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuáles son los fundamentos facticos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?
- ¿Cuáles son los fundamentos jurídicos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?
- ¿Cuáles son los efectos que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?

1.3. Justificación

El presente proyecto de investigación gira en torno al desalojo con cláusula de allanamiento futuro regulado en el artículo 594 del Código Civil Peruano, la relevancia de este proyecto consiste en si es exigible o no el acta de conciliación extrajudicial previa



al momento de interponer la demanda, resulta relevante puesto que es un problema real y actual, teniendo en cuenta que se pudo visualizar deficiencias legales desde la creación de la ley 30201 que modifica el artículo 594 del código procesal civil peruano, problema del cual se observó mayor relevancia con la publicación del Pleno Nacional Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2017 llevado a cabo en el departamento del Lambayeque.

1.3.1. Conveniencia

La falta de claridad en la norma respecto a si es exigible o no el acta de conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento trae como consecuencia la inseguridad jurídica en el justiciable, debido a que los jueces al momento de aplicar las leyes y calificar las demandas formulan diversos criterios sobre si correspondería o no exigir el acta de conciliación extrajudicial previa, lo cual termina en una información confusa entregada al ciudadano al momento de interponer su demanda ante el órgano judicial. Es en razón a ello, que vemos por conveniente realizar la presente investigación, debido a que esta busca analizar los argumentos tanto jurídicos como sociales que determinen la necesaria regulación de la exigibilidad del acta de conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento. Para así, unificar el criterio de los jueces y otorgar seguridad jurídica al ciudadano.

1.3.2. Relevancia Social

Con el transcurso del tiempo se han ido evidenciando varias deficiencias legales , dentro de las cuales se halla el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento, cuyo estudio realizado en el presente trabajo de investigación logra alcanzar una gran relevancia social respecto del planteamiento que se propone, puesto que mediante su análisis busca dar un mayor enfoque en el aseguramiento del orden público, así como garantizar celeridad y/o proteger al justiciable que presume ser propietario sobre el bien inmueble en cuestión. A ello tanto más, si se toma en consideración que el presente



proyecto resulta siendo un estudio no antes desarrollado en el sistema jurídico peruano y del que a consecuencia no cuenta con mínimos o mayores estudios específicos.

1.3.3. Implicancias Practicas

La presente investigación podría ayudar a dilucidar las dudas sobre si es necesario regular la exigibilidad o no de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, pues al no estar clara la norma resulta relevante resaltar las deficiencias de nuestro ordenamiento jurídico ya que de esa manera se permiten las reformas normativas pertinentes, y como consecuencia se permitiría satisfacer el interés legítimo del arrendador en el desalojo previamente mencionado - desalojo con cláusula de allanamiento- de manera pronta y eficaz

1.3.4. Valor Teórico

Esta investigación busca subsanar los vacíos legales actuales; concernientes a la conciliación extrajudicial previa como requisito de procedibilidad en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, ya que existe discrepancia en los criterios emitidos por los operadores jurídicos –magistrados y letrados–, pues por un lado se considera su exigibilidad dado que este tipo de desalojo está regulado dentro del proceso sumarísimo; sin embargo, por otro lado no se toma en consideración el objetivo de la creación de la ley 30201 que modifica el artículo 594 del CPP. Coadyuvando así con esta investigación dar una mayor dilucidación de la materia en cuestión.

1.3.5. Utilidad Metodológica

Teniendo en cuenta que el presente proyecto de investigación trata acerca de un tema no muy tratado, ayudaría a la creación de un nuevo instrumento para la recolección de datos o para análisis para posteriores investigaciones relacionados al tema.



1.4.Objetivos de la Investigación

1.4.1. Objetivo general

- Determinar si es necesaria la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Determinar cuáles son los fundamentos facticos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.
- Determinar cuáles son los fundamentos jurídicos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.
- Determinar cuáles son los efectos que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.



CAPITULO II: MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes Internacionales

- Tesis: “JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA DE DESAHUCIOS DERIVADOS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS”
- Autor: Alicia Escudero Redondo
- Presentado para: Para optar el grado de master universitario en acceso a la profesión de abogado
- Universidad: Universidad de Alcalá
- Lugar: España
- Año: 2020
- Resumen:

“En el presente trabajo analizo una de las principales consecuencias de los contratos de arrendamientos urbanos, como es el desahucio. Para empezar y como punto de partida he hecho una breve clasificación de los arrendamientos en general y de los arrendamientos urbanos en particular, a continuación, y ya refiriéndome al procedimiento de desahucio propiamente dicho, me he centrado en los aspectos más controvertidos del procedimiento, clases y particularidades, así como en su regulación, evolución y modificaciones que ha sufrido la misma y, en la doctrina jurisprudencial que hay al respecto, haciendo especial hincapié



en los desahucios por falta de pago y los desahucios por expiración del plazo contractual. Haciendo una breve mención del desahucio por precario y de las ocupaciones ilegales” (ESCUADERO REDONDO, 2020)

- Tema: LAS FORMAS ALTERNATIVAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: UN ANÁLISIS DESDE EL ÁMBITO DE LAS RELACIONES SOCIALES Y DE LOS PRINCIPIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN COLOMBIA.
- Autor: María de Jesús Illera Santos
- Presentado para:
- Universidad:
- Lugar: Colombia.
- Año: 2017.
- Tesis para optar el grado de Doctorado.
- **Resumen:**

“La vida de las personas se desarrolla a través de la interacción social, lo que propicia la convivencia entre las mismas y refleja a su vez la necesidad de vivir en comunidad. Por lo anterior, la naturaleza social del hombre y la necesidad de obtener la satisfacción de sus necesidades particulares y comunes, se materializan en una gran variedad de situaciones relacionales entre las cuales se encuentran las de tipo conflictivo. Las personas han tenido que aprender a convivir con el conflicto y por ende a identificar diversas formas para abordarlo, gestionarlo y resolverlo. En ese proceso, se han identificado históricamente diversas formas de solución que van desde los modelos de autotutela y/o autodefensa hasta los heterocompositivos, pasando por los autocompositivos. Las formas de resolución de conflictos, vistas desde el derecho, han sido tradicionalmente heterocompositivas. En el Estado



colombiano, la administración de justicia se materializa a través de una de las ramas del poder público, la judicial. Así, la administración de justicia es considerada una función pública que debe ejercerse como propia y habitual y de manera permanente por las corporaciones y personas dotadas de investidura legal, con las excepciones que establece la ley. En ese orden, la rama judicial en Colombia, está constituida por cinco jurisdicciones: ordinaria, contenciosa administrativa, constitucional, disciplinaria y especial integrada por la jurisdicción de paz y jurisdicción indígena. De las cuatro primeras, se desprenden la Corte Suprema de Justicia, el Consejo de Estado, la Corte Constitucional y el Consejo Superior de la Judicatura. La función jurisdiccional puede ser ejercida además por otras autoridades, como el Congreso de la República, las autoridades administrativas y los particulares que actúen como conciliadores o árbitros habilitados por las partes, conforme a los reglamentos de ley. La administración de justicia por particulares fundamentada en la Constitución Política de 1991, introduce un nuevo modelo de justicia, alternativo a la justicia ordinaria, en el que figuras como la conciliación en derecho y la conciliación en equidad resultan ser formas autocompositivas de resolución de conflictos, al lado del arbitraje y la amigable composición, que siendo formas alternativas de resolución de conflictos también responden al modelo heterocompositivo. Las razones que fundamentaron el desarrollo de estas formas alternativas de resolución de conflictos en el contexto internacional, al revisar tanto el sistema anglosajón como el continental, permiten concluir que su desarrollo e implementación obedece a la insatisfacción frente al sistema de impartir justicia. En nuestro país, uno de los fundamentos generalizados fue precisamente poner remedio a la congestión de los despachos judiciales y por ende fortalecer el acceso a la justicia, resolviendo también la lentitud y los costos de la justicia estatal forma (...)” (ILLERA SANTOS, 2017).



2.1.2. Antecedentes Nacionales

- **Tesis:** “LA FALTA DE UNIFORMIDAD DE CRITERIOS JUDICIALES SOBRE COMPETENCIA EN MATERIA DE DESALOJO Y SU REPERCUSIÓN SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO GENERADO POR LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO”
- Autor: Edwin Soto Guevara
- Presentado para: Para optar el grado académico de maestría en la Universidad de Piura
- Lugar: Piura
- Año: 2018
- Conclusiones:

“PRIMERA: El tema de la competencia guarda plena vigencia en la actualidad a la luz de exigencias de índole constitucional que imponen al Estado garantizar derechos fundamentales, siendo uno de ellos el de la tutela jurisdiccional efectiva en su manifestación de acceso a la justicia, lo cual queda diluido ante la incertidumbre del juez competente para conocer casos como el objeto de investigación: el desalojo. La investigación ejecutada es una de las primeras que procura evidenciar la urgente necesidad de reflexión sobre el régimen de los mecanismos para recuperar la posesión de los bienes, pues, tras ello está un derecho fundamental, como es el de la tutela jurisdiccional efectiva.

SEGUNDA: La legislación peruana comprende tres tipos de procesos de desalojo: 1º) el “desalojo ordinario”, regulado en los artículos 546 inciso 4, y



585 a 593 del Código Procesal Civil; 2º) el “desalojo express”, por la invocación de la previa estipulación de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento y que se activa en base a la invocación de dos causales: 1º) el vencimiento del plazo de duración determinado del contrato; y, 2º) la falta de pago de la renta de 2 meses y 15 días, según el Código Procesal Civil y la Ley N° 30201; y, 3º) el “Proceso Único de Ejecución de Desalojo”, regulado en los artículos 14 y 15 del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y 13.5 del Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Asimismo, tenemos la reivindicación como un mecanismo adicional dirigido a la restitución de la posesión de bienes por parte de quien no cuenta con título posesorio alguno, habiendo ampliado la jurisprudencia el ámbito de debate en aquel proceso, por ejemplo, para dilucidar concurrencia de títulos de propiedad (mejor derecho de propiedad).

TERCERA: La amplia gama de procesos de desalojos refleja dos hechos concretos: 1º) la preocupación legítima del legislador por hacer frente a una problemática derivada de la no pronta recuperación del bien entregado de buena fe mediante un contrato de arrendamiento o, incluso, sin mediar acuerdo alguno con el propietario; y, 2º) la torpe y caótica propuesta de 68 solución a la problemática descrita, ante la diversidad de mecanismos procesales y falta de uniformización de criterios de competencia por parte de los jueces, como el fijado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, que dispuso que tras la comunicación del arrendado al arrendatario, incluyendo la



invitación a conciliar, el ocupante se convierte en precario y, por ende, ya no puede demandársele desalojo por vencimiento de plazo o falta de pago y aplicar la competencia por la cuantía, pues, ahora primará la materia; criterio aceptado por los Jueces de Paz Letrados, pero rechazado por los Jueces Civiles o Mixtos.

Ante la situación descrita, surge la necesidad de uniformizar aquella variedad de criterios en materia de competencia, estableciendo la existencia de un solo proceso judicial para las pretensiones de restitución de la posesión de bienes inmuebles, indistintamente de la cuantía, ausencia o presencia de fuente obligacional, etc., todo ello ante la necesidad de ofrecer plena seguridad jurídica al momento de ejercitar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva” (SOTO GUEVARA, 2019).

- Tesis: “LA FICCIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD EN LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN PERÚ”
- Autor: Karen Iris Ruiz de Varillas
- Presentado para: Para optar el título profesional de abogado
- Lugar: Lambayeque
- Año: 2020
- Conclusiones

“PRIMERO: Se ha determinado que la Ficción de la Obligatoriedad de la Conciliación Extrajudicial existe, pero que afortunadamente puede prevenirse en base a la modificación del inciso) a del artº 7-A de la Ley de Conciliación Extrajudicial.

SEGUNDO: Analizando la Normatividad aplicable a la Conciliación Extrajudicial se ha determinado que, la ficción de la obligatoriedad de la



conciliación extrajudicial se da por limitar los lugares de notificación del invitado a únicamente su domicilio.

TERCERO: La Obligatoriedad de la Conciliación Extrajudicial se da gracias a que ésta es recogida como requisito de admisibilidad, es por ello que el hecho de que exista una forma de eximir tal requisito, hace que la obligatoriedad se vuelva una ficción.

CUARTO: Se puede asegurar que existe una relación entre la ficción de la obligatoriedad de la Conciliación Extrajudicial y una Modificación en el inciso) a del artículo 7-A de la Ley 26872” (RUIZ DE VARILLAS, 2020).

- Tesis: “LA INEFICACIA DE LA LEY N° 30201, EN LOS PROCESOS SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERIODO ENERO - JULIO DE 2017”
- Autor: Alejandro David Curi Rocca
- Presentado para: Para optar el título profesional de abogado
- Lugar: Huánuco
- Año: 2017
- Conclusiones

“ PRIMERO: En los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, interpuestos por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo en el periodo de enero de julio de 2017, para la restitución de inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz en aquellos donde no haya notario público



o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, el juez no ordena el lanzamiento en quince días hábiles de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: Las razones por la cual no se ejecuta el lanzamiento en el plazo de quince días hábiles, previsto en la norma antes citada, pese a contar con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas que contienen cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, es la aplicación del artículo 554 del Código Procesal Civil, sobre Audiencia Única, al señalar: 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 hacerla, bajo responsabilidad

TERCERO: No se cumple con el plazo establecido en el cuarto párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201, toda vez que al señalarse fecha y hora para la diligencia de audiencia única, el proceso ineludiblemente culminará con declaración sobre el fondo contenida en sentencia, la misma que por el principio de pluralidad de instancias, es objeto de ser revisado por el superior en grado, en este caso por el juzgado especializado en el civil, quien previa audiencia de vista de causa emitirá sentencia de vista.

CUARTO: Estando a los veinte expedientes revisados y analizados en la presente investigación sobre desalojo por falta de pago, seguidos por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo en el periodo de enero a julio de 2017, para la restitución de



inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz en aquellos donde no haya notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, fueron tramitados por el lapso mínimo de uno a dos años, y otros se encuentran pendientes de sentencia, de lo que se infiere que la Ley N° 30201 es ineficaz para una pronta restitución de bien inmueble sujeto a contrato de arrendamiento, dentro del plazo de quince días que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil” (CURI ROCCA, 2017)

2.2.Bases Teóricas

2.2.1. Derecho Procesal Civil

El presente trabajo de investigación se encuentra dentro de la rama del Derecho Procesal Civil por las características que emergen de la misma, ello es en razón a que el proyecto en cuestión aplica procedimientos propios de los que se regulan en la normativa antes señalada; la cual reglamenta la actuación -de los sujetos- ante el Órgano Jurisdiccional para conseguir la tutela de los derechos en asuntos de naturaleza civil; y así impedir se violen garantías fundamentales.

2.2.2. La posesión

A fin de poder entender la precitada es necesario contextualizar lo que se entiende por posesión, la cual a apreciación de Gunther Gonzales indica que “La posesión no es, pues, la simple reunión del corpus y el animus, lo que implicaría para cada una de estas dos condiciones una existencia previa, sino que el corpus es el hecho de la voluntad; no existe en el pasado, al modo que la palabra no existe antes de ser pronunciada. El corpus y el animus son entre sí como la palabra y el pensamiento. En la palabra toma cuerpo el pensamiento, hasta entonces puramente interno; en el corpus toma cuerpo la voluntad,



hasta aquel momento puramente interior; ninguno de los dos existía antes de entonces para la percepción. La relación de lugar no tiene otra importancia, que la de ser la condición indispensable de la voluntad de poseer; pero no se convierte en *corpus*, sino desde que la voluntad le imprime el sello de la relación posesoria” (GONZALES BARRÓN, 2013).

Cabe considerar, por otra parte, que esta se compone de dos vertientes como son: teoría subjetiva de la posesión y teoría objetiva de la posesión.

- Siendo así que la **Teoría Subjetiva** de acuerdo al jurista Savigny se basa en que “La posesión está compuesta por dos elementos inseparables: el *corpus* y el *animus*. Definiendo al *corpus* como la posibilidad física de actuar sobre la cosa, disponer y defenderla frente a cualquier amenaza o acción de terceros. El segundo elemento es *animus domini*, entendiéndolo como tal al ánimo e intención de querer la cosa como suya, poseer como propietario, no reconociendo en nadie más un derecho mejor que el suyo respecto a la cosa” (GONZALES BAZÁN, 2020).

Por otro lado, Gonzales Barrón, sustenta que “Por exigencia de esa voluntad cualificada, solo eran poseedores el dueño, el que actuaba como dueño (*possesio ad usucapionem*), el usurpador y el ladrón. Sin embargo, en el derecho romano se reconocía también como poseedores al enfiteuta, al superficiario, al acreedor prendario y al precarista; ninguno de los cuales tenía *animus domini*. Es así que, para salvar la unidad de su teoría, Savigny denominó a estos supuestos anómalos como “poseedores derivados”, por cuanto el titular originario enajenaba la posesión para determinados efectos prácticos. Según esta teoría, las otras categorías de sujetos que



tuviesen contacto con el bien (por ejemplo: arrendatarios, usufructuarios, depositarios) eran “tenedores”, y no gozaban de la protección posesoria. Determinando Savigny que la cuestión definitoria entre la “posesión” y la “tenencia” es el *animus domini*, salvo en los casos ya señalados de los poseedores derivados” (GONZALES BARRÓN, 2013).

- Ahora bien, respecto a la segunda vertiente se tiene a la **Teoría Objetiva**, de la cual de acuerdo a María Ramírez “La teoría objetiva, niega que la posesión requiera de un *animus domini* como elemento de determinación exclusiva para la calificar la posesión” (RAMÍREZ CRUZ, 2004).

De este modo Karl Von Ihering, indica que “El corpus es la mera relación del lugar con la cosa; y el animus es el acto por el cual la voluntad se aprovecha de esa relación, y hace de ella una relación de posesión. Colocándose de este modo el *corpus* y el *animus* en una sola y única posición, como dos elementos completamente independientes, a riesgo de caer en el error de creer que el corpus sería posible sin el animus al modo como el animus es posible sin el corpus. De esta manera, la mera relación de lugar adquiere la importancia de un factor que precede al animus, que le prepara el lecho, en el cual aquel no tiene más que acostarse” (GONZALES BAZÁN, 2020)

2.2.3. Tutela jurisdiccional efectiva

Como necesaria alusión cabe citar al Código Procesal Civil, el cual regula de entre otros aspectos el derecho de defensa o el derecho de contradicción como una garantía integrante de la tutela jurisdiccional efectiva, señalando en el Título Preliminar -artículo I- del CPC, que “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el



ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso” (CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021)

Al respecto es también la Corte Suprema de Justicia de la República quién señala que “El derecho a la tutela jurisdiccional es un concepto abstracto distinto a la relación material discutida en el proceso, y se agota cuando las partes mediante el derecho de acción hacen valer sus pretensiones al incoar la demanda, contestar la misma, al reconvenir, y de acuerdo a otras formas procesales para hacerla valer conforme prevé la ley procesal, por tanto el sentido de fallo justo o injusto no depende de esta institución procesal sino de otras categorías sustanciales y procesales que se desenvuelven en el proceso y terminan con la sentencia” (SOTO GUEVARA, 2019)

2.2.4. El contrato

De acuerdo con la normativa civil peruana, se define al contrato como “el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” (CÓDIGO CIVIL, 2022)

Siendo así que, a igual modo Aníbal Torres, coincide en indicar que dichas manifestaciones de voluntad se traslucen en derechos u obligaciones; y del que así “(...) Estos son los efectos del contrato. De allí que el contrato sea obligatorio en cuanto se haya manifestado (expresado) en él. Los derechos que adquieren las partes y las obligaciones que contraen son los expresados en el contenido del contrato. Los efectos contractuales son los que aparecen expresados en el contrato, que por ser jurídicos se encuentran amparados por el ordenamiento jurídico. El deudor no puede eximirse del cumplimiento de la obligación, salvo por mutuo acuerdo con el acreedor, o por las causas previstas en la ley (p.ej., nulidad, resolución, etc)” (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)



Es así que, coincidimos en señalar que el contrato, es una figura con carácter de acuerdo legal, en donde se manifiesta de común acuerdo entre dos o más personas -sujetos intervinientes- la voluntad de celebrar una relación jurídica determinada.

2.2.4.1.Elementos del Contrato

Como elementos esenciales se tiene los siguientes:

- **Consentimiento**

De acuerdo con Francisco Xavier, se entiende al consentimiento como “un acuerdo de varias voluntades, en el que pueden concurrir dos o más individuos para expresar de manera expresa, principalmente a través de su firma o rúbrica autógrafas, su conformidad para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. En este tipo de consentimiento, existe un intercambio de prestaciones jurídicas, ya sea de <dar> de <hacer> o de <no hacer>”. (ARREDONDO GALÁN, 2014).

Y del que como también enfatiza en señalar la normativa civil en su artículo 1359° que “*No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria*”. Por lo que de acuerdo al artículo 1373° del mismo cuerpo normativo “*El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente*”. (CÓDIGO CIVIL, 2022)

Consideramos por tal que, dicho elemento cobra gran realce al entenderse que sin consentimiento no puede hablarse de celebración contractual, puesto que sin la misma solo se plantearía un acuerdo unilateral y no bilateral voluntario.

- **Objeto**

A este sentido Alpa “destaca que la orientación prevaleciente es que la noción de objeto quede absorbida dentro de aquélla [...] Se entiende como contenido del contrato el que las partes han modelado en ejercicio de su libertad de configuración interna, con



las limitaciones, desde luego, que esta libertad tiene dentro del actual concepto de socialización del Derecho contractual, que se materializa mediante el Código civil” (ALPA, 2015)

Es así que es necesaria la referencia al Código Civil Peruano en su artículo 1402°, el cual indica que *“El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”* y del que por otro lado no debe de perderse énfasis en lo señalado por el artículo 1403° de la aludida normativa, ello es que *“La obligación que es objeto del contrato debe ser lícita. La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles”* (CÓDIGO CIVIL, 2022)

- **Forma**

En base al artículo 1411° del Código Civil Peruano “Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad” (CÓDIGO CIVIL, 2022)

2.2.4.2. Clasificación del contrato

Es importante abarcar el desarrollo de la clasificación que le comprende al contrato, puesto que permite entender a mejor amplitud los diversos grupos que le engloban; y del que como señala Etienne Louis “las clasificaciones son necesarias, en primer lugar, porque las reglas a aplicar varían según el tipo de la operación, y en segundo lugar, por la infinita variedad de los contratos que es por sí misma consecuencia del gran principio de la libertad contractual [...]” (JOSSERAND, Derecho Civil - Tomo II, 1975)

Señalando a dicho modo lo siguientes:

2.2.4.2.1. Contrato privado y contrato administrativo

- **Contrato privado**



Debe de tomarse en consideración como primer enfoque que el acto jurídico privado se encuentra regulado por las normas concernientes al ámbito del derecho privado. Siendo así que, a cita de Aníbal Torres, se señala que “Él contrato privado es el acto o negocio jurídico celebrado entre particulares, el cual, debido a que las partes contratantes se encuentran en una situación de igualdad jurídica, genera relaciones jurídicas de coordinación, regidas por el Derecho privado (Código civil, leyes comerciales, etc.).” (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)

- **Contrato administrativo**

A modo de preámbulo cabe señalar que este tipo de contratos se encuentran regulados por los lineamientos concernientes del Derecho Público, en donde se entablará una relación de sujeción de los particulares ante el ente público (Estado, municipios, etc) y del que a contexto y cita de la Ley de Procedimiento Administrativo General LEY N° 27444 se indica que “El contrato administrativo es un acto administrativo celebrado entre un órgano del Estado, en ejercicio de sus funciones administrativas, con otro órgano administrativo o con un particular con una finalidad de satisfacer el interés general” (DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO - EL PERUANO, 2022).

Por lo que, del párrafo antes citado se disgrega entonces que, este tipo de contrato es un acto administrativo dado entre un órgano del Estado -en cumplimiento de sus ocupaciones administrativas- con un particular u otro órgano administrativo con el propósito de cumplir el interés general.

2.2.4.2.2. Contratos consensuales, formales y reales

- **Consensuales**



Citando al maestro Torres Vásquez, considera que: “A los actos bilaterales o plurilaterales no formales se les denomina consensuales, cuando se perfeccionan por el simple consentimiento, por ejemplo, la compraventa que se perfecciona por el simple acuerdo entre vendedor y comprador, sin necesidad de la entrega del bien ni el pago del precio, ni de la observancia de ninguna formalidad. Tienen como contraparte a los llamados actos reales, que son aquellos que se perfeccionan con la entrega del bien” (TORRES VÁSQUEZ, Acto Jurídico, 2001)

Opinando a ese entender que el consentimiento resulta siendo un elemento fundamental en todo contrato, pero del que sin embargo en la presente al hacer alusión a los contratos consensuales, debemos de comprender que no se toma de referencia tácita la palabra “consensual” como sinónimo de consentimiento, sino a la figura concerniente a un contexto de “acuerdo”, por lo que no se requerirá una exigencia de forma, que si puede tener otras figuras como: la compraventa, arrendamiento, mutuo, comodato.

- **Formales**

Si bien en el párrafo anterior se habló de la figura del “acuerdo”; es en este tipo de contratos donde no solo se toma en cuenta el consensualismo como una figura que beneficie la rapidez de las transacciones, ya que ello no garantizaría el formalismo contractual (*ad solemnitatem*).

De acuerdo con Aníbal Torres, se contextualiza que los “Contratos formales son aquellas para cuya celebración el ordenamiento jurídico señala una forma. La forma prescrita por el ordenamiento puede ser probatoria (*ad probationem*) o solemne (*ad solemnitatem*). (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)



- **Reales**

(DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2017) En este tipo de figura se requiere necesariamente la entrega de la cosa material, por lo que su perfeccionamiento se materializa con dicha entrega -del bien en cuestión-; y del que por cual resulta siendo este un elemento esencial constitutivo y no un solo mero acto de ejecución, puesto que sin la entrega; el contrato no se consideraría perfeccionado.

2.2.4.2.3. Contratos con prestaciones a cargo de una sola parte y contratos con prestaciones recíprocas.

- **Contrato con prestación unilateral**

Este tipo de contrato resulta materializándose mediante una prestación unilateral, es decir; donde solo una de las partes se obligará a realizar la acción de dar, hacer y no hacer; en favor de la otra parte. (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)

- **Contrato con prestaciones recíprocas**

Son aquellas en las cuales se da un tipo de prestación mutua o recíproca ya que ambas partes integrantes de la misma, se exigirán el cumplimiento de la prestación de favor de la otra, entendiéndose así la figura de la prestación y contraprestación - el acreedor es al mismo tiempo deudor y de igual modo; el deudor al mismo tiempo es acreedor. (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)

2.2.4.2.4. Contratos onerosos y gratuitos

Los *contratos onerosos*, son aquellos en los cuales se generarán mutuamente ventajas y desventajas entre las partes, ello es decir que "[...] los sacrificios que realizan las partes están compensados o encuentran su equivalente en el beneficio que obtienen". (DIEZ PICAZO, 1989)



Por otro lado, se considera que los contratos gratuitos o también “Llamados contratos lucrativos, se contraponen a los contratos onerosos porque una de las partes asume una obligación proponiéndose beneficiar a la otra parte sin recibir nada a cambio. Así, la donación pura es un contrato gratuito y unilateral; pero la donación que impone una carga al donatario, aunque sigue siendo contrato gratuito, es bilateral”. (ENCICLOPEDIA JURÍDICA, 2022).

2.2.4.2.5. Contratos conmutativos y aleatorios

Se entiende por *Contrato Conmutativo* a aquel contrato en el cual las prestaciones que se plantean entre las partes son claras desde el instante que se celebra el acto jurídico, como es el caso del contrato de compraventa de un bien.

Asimismo, como siguiente punto se entiende por *Contratos Aleatorios*, a aquellos que surgirán cuando la prestación dependa de un acontecimiento futuro e incierto y del que, al momento de contratar no se sabe a medida exacta las ganancias o pérdidas; ello hasta el momento que se realice este acontecimiento futuro. (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)

2.2.4.2.6. Contratos principales y contratos accesorios

De forma concreta, señalamos que *Los contratos Principales*, son aquellos que adquieren perfección independiente, es decir, existen por sí solos ya que su presencia no depende de la existencia de otros actos.

Siendo así que a conceptualización de Louis “*Los contratos Accesorios*, son aquellos cuya existencia depende de la preexistencia de otros contratos a los cuales acceden” (JOSSERAND, Derecho Civil - Tomo II, 1975).

2.2.4.2.7. Contratos de ejecución instantánea y contratos de tracto sucesivo

- **Contratos de ejecución instantánea**



Se tiene que “El contrato es de ejecución instantánea cuando, para que cumpla con su función social o económica, la prestación o prestaciones son posibles de ejecutarse en un solo momento, tan luego como el acto queda perfeccionado o en un momento ulterior. Con estos contratos se persigue la satisfacción de necesidades que no son duradera”. (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)

- **Contratos de tracto sucesivo**

Según Planiol y Ripert señalan que “El contrato es de cumplimiento instantáneo cuando la realización de las prestaciones que incumben a cada parte se lleva a cabo en un instante dado, en la época escogida por las partes. Tal es el caso de la venta de un objeto o de un lote único, pagadera de una sola vez, aun cuando sea con sujeción a un plazo”. (PLANIOL & RIPERT, 2002).

2.2.4.2.8. Contratos individuales y contratos colectivos

Los contratos individuales, son aquellos en el cual los efectos que se producen se vinculan únicamente a las partes intervinientes en su celebración, por lo que, en la aludida va a presidir el principio de la relatividad del contrato, el cual refiere que los contratos sólo originan efectos entre las partes que lo celebran. (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2017).

Sin embargo, cuando nos referimos a los *Contratos Colectivos*, aludimos a aquellos que producirán efectos para las partes que participaron de su celebración y para otras que no prestaron su venia, o que incluso discreparon, oponiéndose al perfeccionamiento del contrato, no rigiendo por tal en la misma el principio de relatividad del contrato. (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2017)



2.2.4.2.9. Contratos de libre discusión y contratos de adhesión

El contrato de Libre Discusión, consiste en aquel contexto en donde ambas partes contratantes uniforman sus intereses económicos; resultando por tal ser un contrato moldeable puesto que las partes intervinientes asientan contextos bajo los cuales serían señaladas las cláusulas -el precio, los modos de pago, etc- en el contrato que vallasen a firmar; recordando que las cláusulas tomarán una figura de ley entre las partes (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012)

De igual modo, de acuerdo al artículo 1390° del Código Civil, se contextualiza que es *Contrato de Adhesión* “cuando una de las partes, colocada en la alternativa de aceptar o rechazar íntegramente las estipulaciones fijadas por la otra parte, declara su voluntad de aceptar”. (CÓDIGO CIVIL, 2022)

2.2.4.2.10. Contrato preparatorio y contrato definitivo

De acuerdo con Javier Rodríguez se indica que “El Código Civil de 1984, ha consagrado la institución de *Los Contratos Preparatorios*, como el común denominador de cualquier contrato que se desee celebrar en el futuro, y se reduce, en consecuencia, a preparar y asegurar situaciones jurídicas que comprometen a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función es de garantía para asegurar el cumplimiento de un contrato a realizarse a futuro. Se utiliza normalmente un contrato preparatorio cuando existen algunas dificultades de hecho o de derecho que impiden concluirlo en el mismo acto, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura”. (RODRIGUEZ VELAR, 2018)

Siendo así que, por consecuente entendemos que el *Contrato Definitivo*; resulta siendo el celebrado en observancia de la obligación creada por el contrato preparatorio desarrollado en el párrafo anterior.



2.2.4.2.11. Contrato dirigido

En concepto de Arturo Alessandri se define como aquel “reglamentado y fiscalizado por los poderes públicos en su formación, ejecución y duración o aquel en que el poder público establece la fijación predeterminada y oficial de algunas de sus principales condiciones”. (ALESSADRI RODRÍGUEZ, 2022)

2.2.4.2.12. Contrato forzoso

Los Contratos Forzosos son “el resultado no de la voluntad de las partes sino de una norma legal que obliga a crear una relación entre dos sujetos privados en materia de obligaciones y bienes igualmente privados. Como se pudo ver, los contratos forzosos afectan no sólo la libertad de determinar el contenido del contrato sino incluso la libertad de contratar o no contratar”. (DÍEZ PICAZO & LEÓN, s.f.)

2.2.4.2.13. Contrato normativo y contrato tipo

El *contrato normativo* o también conocido como contrato reglamentario o contrato marco. “Es el acuerdo entre dos o más partes por el cual establecen las normas o principios que van a servir de marco dentro del cual debe ubicarse el eventual o eventuales contratos a concertarse en el futuro entre ellas. Regula situaciones susceptibles de repetirse y crea una autodisciplina de normas particulares, en cuanto no contravengan normas legales imperativas. (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012).

Asimismo, se designa como *Contrato de Tipo* “al celebrado por las partes con el esquema contractual completo de los eventuales contratos futuros que entre ellas celebren, de manera que, en los contratos futuros, las partes no tienen nada más que agregar que su firma. Se pueden hacer adiciones o modificaciones en el contrato tipo,



pero no Son necesarias para que se perfeccione el contrato”. (TORRES VÁSQUEZ, Teoria General del Contrato - Tomo II, 2012)

2.2.4.2.14. Contrato abstracto

El denominado “Contrato abstracto es aquel contrato cuyos efectos se producen con independencia de la causa como consecuencia de la voluntad de las partes [...]” (DICCIONARIO JURÍDICO DE DERECHO, 2022)

Por lo que resulta siendo también conocido como el <no causado al contrato> siendo aquel en el que la causa no estará presente como una figura fundamental, ya que la existencia de la misma resulta sientos irrelevante.

2.2.4.2.15. Contratos nominados y contratos innominados

Según Marco Antonio, se tiene que “*Son <nominado> aquellos contratos que poseen un nombre o denominación que permite su identificación y, de manera correlativa, diferenciarlos de otros; nombre o denominación que es comúnmente aceptado y que, precisamente por ello, en algunos casos (cuando el contrato es tipificado) es recogido por la ley dado su empleo constante y generalizado. Pero el nombre contractual no es una simple ocurrencia de partes, sino que con toda palabra sirve para designar algo, siendo ese “algo” lo que le da precisamente su contenido o significado. Así, en materia de contratación, el nombre de un contrato nominado representa un conjunto de reglas de uso difundido y aceptado que regulan el respectivo negocio. En dicho orden de ideas, tanto la compraventa como el arrendamiento son contratos nominados, así como la fianza y el mandato, el arrendamiento financiero (*leasing*) y el fideicomiso (*trust*), por cuanto en todos y cada uno de ellos respectivo nombre representa la aplicabilidad de un conjunto de reglas que se han ido generando y agrupando de acuerdo con las necesidades del*



proceso de intercambio de bienes y servicios, pudiéndose llegar al extremo de ser incorporadas a la legislación (proceso de tipificación legal)”. (ORTEGA PIANA, s.f.)

A otro contexto se tiene que, los *Contratos Innominados o atípicos*, a definición de Aníbal Torres son aquellos que, “No tienen regulación legal, se deben a la inventiva de las personas, quienes pueden realizarlos por estar permitidos por el Derecho. Los contratos previstos, pero no disciplinados, técnicamente, son innominados. Por más que tenga un nombre en el Derecho positivo, no por ello tienen la calidad de nominados. El ordenamiento jurídico, aunque se mencione, no ha dispuesto para ellos un esquema particular”. (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012).

Siendo un ejemplo claro del contrato innominado, un casual contrato de inversiones dentro del cual se estipule una cláusula -de entre muchas otras- que prohíba a un inversionista B, retirar un monto definido antes de haber alcanzado una meta exacta. Por lo que, del ejemplo antes referido; se puede apreciar que, si bien dicho contrato no figura en ninguna ley, alcanza su perfección en base a la libertad contractual de las partes en donde las mismas mediante su firma, se obligan a cumplir con los acordado, incluyendo a ello excentricidades.

2.2.4.2.16. Contratos civiles

Se puede mencionar como algunos, los siguientes:

- Contratos de compraventa
- Contrato de Arras
- Contrato anticresis
- Contrato de Depósito
- Contrato de fianza o aval
- Contrato de donación



- Contrato de permuta
- Contrato de préstamo
- Contratos por arrendamiento

2.2.5. Acción, Pretensión y Demanda

Corresponde previamente conceptualizar cada una de las definiciones antes señaladas, de las cuales, si bien implícitamente pareciera no guardar una relación entre las mismas, resulta siendo todo lo contrario, debido a una existe concatenación.

Por lo que, a valoración de Juan Gálvez, se entiende por el derecho de acción que “Toda persona -y por ello sujeta de derechos- se encuentra en aptitud de exigir del Estado tutela jurisdiccional para un caso concreto; sea conflicto de intereses o incertidumbre jurídica” (MONROY GÁLVEZ, La formación del Proceso Civil Peruano, 2004). Coincidiendo así que el derecho de acción es aquella potestad por la cual cada sujeto puede solicitar tutela jurisdiccional al Estado.

Asimismo, respecto a la Pretensión; es Hernando Davis, quien señala que la misma es “el efecto jurídico concreto que el demandante (en los procesos civiles, laborales y contenciosos administrativo) o el querellante o denunciante y el estado a través del juez o de fiscal, según el sistema vigente (en los procesos penales), persiguen con el proceso, efecto al cual se quiere vincular al demandado (si lo hay) o al imputado y luego procesado” (RIOJA BERMÚDEZ, 2017)

Y del que por último según Alexander “[..] la demanda al igual que cualquier acto procesal que efectuó alguna de las partes o terceros legitimados en el proceso tiene por objeto la constitución o extinción de derechos y cargas procesales que deben de realizarse de acuerdo con las normas procesales vigentes. Como todo acto procesal que se introduce al proceso, estos deben contar con determinadas características y requisitos para su



confección, caso contrario será objeto de rechazo por parte del Juez, por ello se debe tener en consideración determinados requerimientos que debe contener antes de evitar que el órgano jurisdiccional pueda desecharlos sin tomar en cuenta nuestra pretensión por el incumplimiento de un deber de parte.” (RIOJA BERMÚDEZ, 2017)

2.2.5.1.Demanda

Es así que consideramos necesario muy aparte de lo desarrollado en la temática anterior, arribar a un concepto exacto respecto del concepto que nos aborda y es el de “*La Demanda*” la cual a ilustración de Juan Monroy se valora que “El derecho de acción ha sido caracterizado como abstracto, siendo así, requiere de una materialización para ser expresado dentro de un proceso. Esta expresión concreta es la demanda, que no es otra cosa, entonces, que el acto jurídico procesal mediante el cual una persona, en ejercicio de su derecho de acción, manifiesta su voluntad de solicitar tutela jurídica al Estado. Si bien la demanda como expresión del derecho de acción está dirigida al Estado, su contenido más importante, la pretensión procesal -manifestación de voluntad por la cual un sujeto exige algo a otro, está dirigida al demandado.” (MONROY GÁLVEZ, REVISTAS PUCP, 1994)

Considerando así que es en la demanda aquel acto procesal por el cual cualquier ciudadano de a pie inicia dicha acción en busca de poder obtener tutela judicial efectiva.

2.2.5.1.1. Requisitos de la Demanda

Al referirnos a la misma, aludimos a aquellas de *fondo y forma*:

A. Requisitos de Fondo

Pasamos a desarrollar las misma en estructura de lo realizado por Santiago Mamerto, los cuales son:

- Capacidad del demandante



- Capacidad del demandando
- Competencia del Juez
- Haberse escogido el procedimiento adecuado (del cual el Juez puede corregir el error del demandante y adecuar el procedimiento al señalado en la Ley)
- Prueba del derecho a representar al demandante, si se demanda a nombre de otro
- Prueba de representación del demandado.
- Cuando la Ley exige que se demande a varias personas o se trata de litisconsorcio necesario, debe dirigirse la demanda contra todas ellas
- En los casos que la Ley exija la prueba inicial del interés sustancial del demandante para formular sus pretensiones y del demandado para contradecirlas y de la legitimación en la causa de las partes, estos serán:
 - *La Legitimidad para Obrar.* - Este concepto refiere a la titularidad que tiene el sujeto activo para poder interponer una demanda; demostrando de este modo su legítimo derecho de accionar.
 - *El Interés para Obrar.* – Es decir, la necesidad inmediata y actual de tutela jurídica.
 - *Posibilidad Jurídica.* – Refiere a la necesidad que toda pretensión procesal tenga sustento en el derecho positivo o el ordenamiento jurídico, es decir que sea un caso justiciable.
- Que no exista una indebida acumulación de pretensiones o subjetiva de partes.

(LLANCARI ILLANES, 2010)

A. *Requisitos de forma*

Las cuales pasan a ser desarrolladas en base a lo regulado por el artículo 424 y 425 de nuestro Código Procesal Civil:

Artículo 424.- Requisitos de la demanda



“La demanda se presenta por escrito y contendrá:

- 1.- La designación del Juez ante quien se interpone.
- 2.- El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229.
- 3.- El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo.
- 4.- El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda.
- 5.- El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide.
- 6.- Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad.
- 7.- La fundamentación jurídica del petitorio.
- 8.- El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse.
- 9.- El ofrecimiento de todos los medios probatorios.
- 10.- La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.” (CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021)

Artículo 425.- Anexos de la demanda

“A la demanda debe acompañarse:



- 1.- Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante.
- 2.- El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado.
- 3.- Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas.
- 4.- Los medios probatorios de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia de un conflicto de interés y en el caso del procurador oficioso.
- 5.- Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar donde se encuentran y solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.
- 6.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo.”
(CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021)

2.2.6. Proceso de Desalojo

Marianella Ledesma indica que “el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario”. (COCA GUZMÁN, 2021).

Por otro lado, en palabras de Alberto Hinostroza define el desalojo como “(...) aquel proceso que promueve una persona (el titular del derecho de propiedad, el



arrendador, el comodante, el administrador, etc.) contra otra que ocupa indebidamente un bien, a efecto de que lo deje a disposición de la primera, pues su finalidad es la restitución de bienes muebles e inmuebles (Art. 596 del Código Procesal Civil). En el proceso de desalojo no se discute la propiedad sino el derecho que se tiene al uso, goce y posesión del bien.” (SOTO GUEVARA, 2019)

En este sentido entendemos que el desalojo en un proceso por el cual se busca recuperar un predio, específicamente en lo que respecta al uso y goce de un bien inmueble pues se debe resaltar que en el proceso de desalojo no se discute quien es el propietario del bien inmueble sino lo que se discute es la posesión.

2.2.6.1.Finalidad

Silvia MORALES, indica que la finalidad de este tipo de procesos es: “(...) lograr la desocupación de un bien inmueble a quien no tiene derecho de ocuparlo, sea porque quien lo reclama es propietario o porque se tiene un derecho acreditado, a diferencia de quien lo ocupa. (...) es un proceso donde la acreditación de las afirmaciones que se pretenden valer deben ser reales y evidentes para lograr la restitución del bien.” (CAJUSOL GARCIA, 2018)

Por su parte Antonio Pinto menciona “El juicio de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de inadmisibilidad de la reconvención. (LUNA CORONEL, 2021)

Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene ningún título, pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión.”



Por lo tanto, la finalidad del proceso de desalojo es la recuperación de quien tiene derecho al uso y goce sobre el bien inmueble de quien carece de este; consideramos que una definición más acertada sobre la finalidad de proceso de desalojo la tiene Gunther Gonzales quien afirma que el desalojo es: “(...) un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien (...)” (GONZALES BARRON, 2016) .

2.2.6.2. Antecedentes del proceso de desalojo en el Perú

Previamente a tratar los tipos de desalojo existentes en el Perú, consideramos pertinente hacer referencia al antecedente del desalojo establecido en el Código Procesal Civil Peruano, para un mejor entendimiento del tema desarrollado.

El proceso de desalojo se encontraba regulado en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 bajo el termino de desahucio y dentro de este el proceso llamado “aviso de despedida”, cuya finalidad era tal como señala Gabriela Osorio “poner fin a los contratos de plazo indeterminado , continua (...) ambos procesos resolvían las controversias derivadas del arrendamiento, pero con el añadido de que también podrían ser conocidos, bajo ese mismo molde, los conflictos análogos de usufructuario, usuario, superficiario o precario(...), esto es, todos los casos en los que habían títulos temporales que exigían la restitución. Por tanto, el desalojo se convirtió, en líneas generales, en el instrumento procesal de tutela de la posesión mediata, a efecto de lograr la devolución del bien.” (OSORIO, 2021)

Es decir, tanto el proceso de desahucio como el proceso de aviso de despedida tenían como finalidad la devolución del bien que se encontraba en posesión del poseedor



mediato al demandante; además se debe resaltar que si bien las causales del proceso de desahucio y las causales del proceso de desalojo por arrendamiento son semejantes en cuanto al incumplimiento del pago de la renta y la terminación del contrato de arrendamiento; sin embargo a diferencia del proceso de desalojo por arrendamiento en el desahucio en palabras de Julio Pozo “ (...) el legislador pretendió tipificar en un primer momento toda causal existente que pudiese originar un desalojo , tal como la habitación y el usufructo(...)” (POZO SANCHEZ J. , 2021)

Posteriormente Gabriela Osorio que a su vez cita a Gunther Gonzales señala “en el transcurso de su extensa vigencia de más de ocho décadas, las normas sobre desahucio y aviso de desahucio fueron objeto de modificaciones, ampliaciones y normas complementarias, tanto para suspender los lanzamientos en forma temporal, como para establecer reglas procesales especiales, sea para los predios rurales o para los urbanos, La última de esas normas fue el Decreto Ley 21938, o ley de inquilinato de inmuebles para vivienda, que si bien fue derogada por el Decreto Legislativo 709, del año 1991, sin embargo, mantuvo vigencia ultraactiva hasta el 31 de diciembre de 2014, para los predios cuyo valor de auto-avalúo, a la entrada en vigor de la nueva norma, llegaba al tope de S/. 2,880 nuevos soles” (OSORIO, 2021)

2.2.6.3. Tipos de procesos de desalojo en el Perú

Actualmente se encuentran regulados 4 procesos de desalojo , siendo el primero el desalojo surgido en el Código Procesal Civil de 1993 , este se encuentra normado bajo el título del proceso sumarísimo , por lo que en teoría se trata sobre un proceso breve y rápido , como indica Marianella Ledesma “por la simplicidad de la pretensión, la norma señala que la restitución del predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el sumarísimo, ello en atención al principio de economía



procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensivas a la restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, como señala el artículo 596 del CPC.” (LEDESMA NARVAEZ M. , 2008)

Sin embargo la teoría no siempre se encuentra plasmada a la realidad, siendo este uno de esos casos, pues es conocido que los procesos de desalojo donde se supone que el propietario(demandante) deba recuperar la posesión de su bien inmueble en forma celeré y sencilla -debido a que están regulados bajo el título del proceso sumarísimo- llegan a durar incluso años ;es por ello, que en necesidad de corregir tal desperfecto y entre otros, se originan los otros procesos de desalojo; el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento, el proceso único de ejecución de desalojo y el proceso de desalojo con intervención notarial; encontramos curioso que a la entrada de vigencia de cado de estos procesos sea bajo el nombre de “desalojo express”.

Al respecto Julio Pozo refiere que es “innegable que los cuatro procesos de desalojo vigentes hayan surgido de clamores incesantes como resultado de las graves deficiencias que hasta el momento se presentan. Sin embargo, dentro de esas causas, fue una la que tomó especial consideración, debido al agravio que representaba y representa para el justiciable accionante. Con estas afirmaciones nos referimos al arrendamiento y sus dos causas de desalojo, vencimiento de contrato y falta de pago”. (POZO SANCHEZ J. , 2021)

Si bien nuestra investigación gira en torno al proceso desalojo con cláusula de allanamiento consideramos adecuado desarrollar de forma previa, breve y general los otros tres tipos de desalojo a efectos de entender de mejor manera el tema que se pretende desarrollar.

2.2.6.3.1. El Proceso de desalojo sumarísimo



Regulado en el subcapítulo 2 del capítulo II-disposiciones especiales – del proceso sumarísimo en el Código Procesal Civil, tal como señala el artículo 585 de la norma referida este tipo de proceso se tramita de acuerdo a lo dispuesto en el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en el subcapítulo 2.

Con respecto al proceso sumarísimo Tantalean Odar indica que “El proceso sumarísimo, acorde con el avance de la disciplina procesal, debe contar con los espacios mínimos para el ejercicio correcto de un debido proceso. En efecto, un proceso bien llevado cuenta, cuando menos, con un espacio para demandar, un espacio para contradecir, una audiencia de discusión y evaluación y la sentencia del caso”.

Continua” Como se puede apreciar, el proceso sumarísimo justamente cuenta con las etapas: demanda, contestación, audiencia única y sentencia. Las materias contenidas en un proceso sumarísimo suelen obedecer o a su urgente atención y/o a su relativa ausencia de complejidad del contenido de fondo de la litis.” (TANTALEÁN ODAR, 2016).

A. Partes del proceso

El 586 del Código Procesal Civil establece:

Sujeto activo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598(Todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión puede utilizar los interdictos, incluso contra quienes ostenten otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien objeto de la perturbación), considere tener derecho a la restitución de un predio.

Sujeto pasivo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. (CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021)



Sobre la excepción planteada por el artículo 598, Fort Ninamancco refiere “Ante esta interrogante, lo mejor es apegarse al texto de la ley, de manera que el proceso de desalojo no debería ser empleado por quién ha sido víctima de un despojo. Todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio puede valerse del proceso de desalojo, a menos que se trate de una víctima de despojo, la cual tendrá que valerse del interdicto (de recobrar).” (COCA GUZMÁN, 2021)

En tal sentido, pueden demandar el desalojo “el propietario, el arrendador, el administrador” y “todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio”, siempre que no sea un despojado. Si el propietario, el arrendador o el administrador perdieron el predio en virtud de un acto de despojo, tienen que plantear un interdicto de recobrar, no un desalojo.” (COCA GUZMÁN, 2021)

B. Causales

Las causas por las cuales se puede interponer una demanda en este tipo de proceso son:

- Falta de pago de la renta o merced conductiva en el arrendamiento (supuesto que guarda concordancia con el artículo 1697 del 1984)
- Vencimiento de contrato de arrendamiento (este supuesto guarda relación con el artículo 1699 del Código Civil, que regula el fin del arrendamiento de duración determinada)
- Precarios. (POZO SANCHEZ J. , 2021, pág. 39)

El artículo 1697 del Código Civil refiere:

“El contrato de arrendamiento puede resolverse: Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el



alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.”

(CÓDIGO CIVIL, 2022)

Por su parte el artículo 1699 señala:

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

(CÓDIGO CIVIL, 2022)

Con lo referente a precario Julio Pozo advierte “en la actualidad el precario esta casi reservado para el proceso sumarísimo toda vez que los supuestos que giran en torno al arrendamiento, han sido acogidos por otras vías .” (POZO SANCHEZ J. , 2021, pág. 46)

C. Competencia

Al respecto de que magistrados pueden conocer este tipo de procesos, el artículo 547 de nuestro Código procesal civil señala;

- Si la renta es mayor de 5 URP o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles.
- Si la renta es hasta 5 URP, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

2.2.6.3.2. El Proceso Único de Ejecución de Desalojo

El Proceso de desalojo se encuentra regulado en el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda mediante el contrato de arrendamiento de inmueble destinado para vivienda, publicado el 18 de julio de 2015y aprobado mediante Decreto Supremo Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA.



Como señala Christian Cárdenas” el proceso único de ejecución tiene como fin que se cumpla con un derecho que ya ha sido reconocido en un título ejecutivo, a diferencia del proceso cognitivo o de conocimiento, en el que se persigue la constitución, declaración o extinción de una relación jurídica”. (CARDENAS MANRIQUE, 2018).

Tal como su mismo nombre lo indica, este tipo de proceso de desalojo se tramita en la vía del proceso único de ejecución de desalojo.

A. Características

- Es solo para aquellos contratos que indica el Decreto Legislativo N° 1177 esto quiere decir: el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra y el contrato de arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.
- Los contratos se celebran mediante formularios ,siendo estos el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble Destinado a Vivienda, abreviado con las siglas FUA, el Formulario Único De Arrendamiento Con Opción de Compra de Inmueble Destinado a Vivienda – FUAO y el Formulario Único de Arrendamiento - Financiero (leasing) de Inmueble Destinado a Vivienda , abreviado con las siglas FUAL; dichos formularios adquieren mérito de ejecución siempre que estén suscritos ante un notario o en su defecto ante un Juez de Paz Letrado.
- La copia certificada de los formularios suscritos ante un notario, se inscribe en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV. (DECRETO LEGISLATIVO N°1177, 2015)



B. Partes del proceso

El Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de promoción del Arrendamiento para Vivienda indica en su artículo 14:

Sujeto activo: aquel arrendador quien celebra uno de los contratos estipulados en el D.L. N° 1177

Sujeto pasivo: el arrendatario o quien posea el inmueble arrendado, que haya celebrado uno de los contratos estipulados en el Decreto Legislativo N° 1177. (DECRETO LEGISLATIVO N°1177, 2015)

C. Causales

De acuerdo al artículo 14 de Decreto Legislativo N° 1177 el arrendatario se puede acoger en este tipo de desalojo, por cualquiera de las siguientes causales.

- Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el formulario respectivo (FUA, FUAO o FUAL.)
- La terminación del contrato por acuerdo entre las partes sustentada en acta con firmas legalizadas.
- Incumplimiento de pago de alquiler convenido o alquiler periódico acordado por dos meses seguidos, dentro del plazo que estipula el contrato, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.
- Falta de pago de los conceptos complementarios -mantenimiento, servicio de agua, entre otros-, por seis meses seguidos, dentro del plazo establecido en el contrato, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el extracto de cuenta o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.



- Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo. (DECRETO LEGISLATIVO N°1177, 2015)

Sobre dichas causales Julio Pozo comenta “Llama nuestra atención dos (2) novedades: (i) la primera: ahora se podrá demandar el desalojo (por terminación del contrato) siempre que se dejen de pagar dos (02) meses consecutivos; es decir, no será de aplicación lo establecido por el artículo 1697 del Código Civil que meridianamente refiere al incumplimiento de no menos de dos meses y quince (02) (15) días; (ii) la segunda, ahora se podrá invocar el desalojo por terminación del contrato siempre que hubiera un incumplimiento de por lo menos seis (6) en el pago de las denominadas cuotas de mantenimiento ordinarias a que está obligado el propietario o poseedor que cuenta con una vivienda que forma parte de un condominio o edificio regido por la Ley N.º 27157” (POZO SANCHEZ J. E., Breves comentarios al nuevo Proceso Único de Ejecución de Desalojo, 2015)

D. Requisitos

El literal D del artículo 14 del (DECRETO LEGISLATIVO N°1177, 2015) refiere que a la demanda de desalojo se debe acompañar:

- El formulario respectivo ya sea el FUA FUAO Y FUAL
- El reporte del RAV
- El documento sustentatorio respectivo dependiendo de la causal de desalojo, además de los requisitos
- Anexos previstos en los artículos 424(requisitos de la demanda) y 425 (anexos de la demanda) del Código Procesal Civil.
- Este tipo de proceso de desalojo no requiere del acta de conciliación extrajudicial previa.



E. Competencia

Es competente para conocer el proceso único de ejecución de desalojo el Juez de Paz Letrado o el juzgado que haga sus veces de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado. (DECRETO LEGISLATIVO N°1177, 2015)

2.2.6.3.3. Desalojo con Intervención Notarial

El 24 de abril del 2019 se publicó la Ley N°30933 Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, teniendo por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

A. Partes del proceso

Sujeto activo: puede ser el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un buen inmueble

Sujeto pasivo: el arrendatario el aquel que se ha sometido expresamente al Procedimiento Especial de desalojo Con Intervención Notarial. (LEY N° 30933, 2019)

B. Características

- Este procedimiento alcanza a cualquier tipo de contrato de arrendamiento sin importar su finalidad (vivienda, comercio, industria, etc.) siempre que el inmueble “se encuentre individualizado de manera inequívoca” y se consigne las referencias precisas de su ubicación. (SANTILLAN GARCIA, 2019).
- En el contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de allanamiento a futuro, una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la ley N°30933, esto quiere decir, que las partes se someten a la competencia del notario para la constatación de las causales y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz



letrado y el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta, donde el arrendatario abone la renta. (LEY N° 30933, 2019).

C. Causales

- Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
- Incumplimiento del pago de la renta de acuerdo a lo establecido 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, el cual indica el plazo de dos meses y quince días. (LEY N° 30933, 2019)

D. Competencia

La ley N°30933 en su artículo 3 señala que son competentes:

- Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado.
- El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado.

(LEY N° 30933, 2019)

E. Etapas

Este tipo de desalojo se caracteriza por tener dos etapas: etapa notarial y etapa judicial, reguladas en el artículo 8 y 9 respectivamente de la ley 30933.

Previamente se cursa carta notarial al arrendatario requiriendo la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

Etapa Notarial: El arrendador presenta la solicitud ante el notario y cumplidos los requisitos notificara al arrendatario, el cual debe acreditar no estar dentro de alguna de las causales de la ley. Posteriormente con la respuesta del arrendatario el notario constata si se configura alguna de las causales de la ley, de ser así, extiende un acta no contenciosa -



dicho acta constituye título ejecutivo especial- por último, remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado. (LEY N° 30933, 2019)

Se debe resaltar que el notario no reemplaza al juez , es decir no realiza funciones jurisdiccionales solo constata si se configura alguna de las causales establecidas en la ley (el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o por la resolución del contrato por falta de pago), tal como señala Julio Pozo julio “el proceso en comentario no se define como una nueva vía notarial en la que el notario sea quien dirima cuestiones controversiales ;muy por el contrario , la labor del funcionario público se limita estrictamente a intervenir para constatar hechos y dar fe de los actos , en atención claro , a la naturaleza de sus funciones públicas” (POZO SANCHEZ J. , 2021, pág. 84).

Etapa Judicial: Terminada la etapa notarial, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado ,el juez con dicha solicitud y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, emite la resolución judicial en la cual se ordena el lanzamiento y la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble, posteriormente el juez cursa oficio a la PNP para que preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo.

Terminado el lanzamiento el demandante puede solicitar el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo (LEY N° 30933, 2019)

F. Requisitos de procedibilidad

El artículo 4 de la ley refiere:

- El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y 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, Decreto Legislativo 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. (LEY N° 30933, 2019)

2.2.7. Conciliación extrajudicial

Vicente Sanches señala que la conciliación extrajudicial “Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por el cual un conciliador les asiste en la búsqueda de una solución consensual a un conflicto: los acuerdos adoptados obedecen única y exclusivamente a la voluntad de las partes. La conciliación no es un acto jurisdiccional y es un procedimiento independiente a la conciliación que regula el Código Procesal Civil”. (SANCHEZ VASQUEZ, Conciliacion Extrajudicial Preguntas Frecuentes, 2017).

A su vez Marianella Ledesma refiere que “la conciliación es un acto jurídico cuya base es el concierto de voluntades de las partes que se hallan en conflicto, de manera que, a partir del ordenamiento jurídico, permite la autodeterminación de las partes con el objetivo de obtener un efecto práctico que se halla protegido en la solución del conflicto” (LEDESMA NARVAEZ M. L., 2012)

2.3 Hipótesis de trabajo

2.3.1. Hipótesis general

La falta de claridad en la norma respecto a si en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento es necesaria el acta de conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de la demanda, ocasiona inseguridad jurídica al justiciable;



por lo que, a razón de ello resulta siendo necesario regular la exigibilidad de conciliación extrajudicial en tales procesos, permitiendo de este modo seguridad jurídica al justiciable, ya que se unificarían las opiniones jurisdiccionales de los magistrados respecto del presente tema.

2.3.2. Hipótesis específicas

a) Los fundamentos facticos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento.

-Incertidumbre en el justiciable.

-Falta de uniformidad de los criterios jurisdiccionales emitidos por los jueces al momento de calificar este tipo de demandas.

- La falta de claridad de la regulación normativa del desalojo contenido en el artículo 594 del Código Procesal Civil.

b) Los fundamentos jurídicos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento

-Vulneración al derecho a una tutela jurisdiccional efectiva.

-Vulneración al principio de celeridad y economía procesal.

-El pleno jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2017.

c). Los efectos que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento

- Permitiría al justiciable la obtención más célere de su pretensión.

- Eliminaría la incertidumbre jurídica y generaría uniformidad en las decisiones jurisdiccionales emitidas por los jueces.



2.4 Categorías de estudio

Tabla 1 Categorías de estudio

Categorías de estudio	Subcategorías de estudio
C1 Proceso de desalojo con cláusula de allanamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Características - Sujetos - Regulación normativa
C2 Conciliación extrajudicial	<ul style="list-style-type: none"> - Características - Sujetos - Regulación normativa
C3 Factores facticos y jurídicos para la regulación normativa de la conciliación extrajudicial como requisito o no de procedibilidad en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Claridad en la regulación normativa. - Uniformidad de los criterios jurisdiccionales. - Derecho a una tutela jurisdiccional efectiva. - Principio de celeridad y economía procesal. - Debates jurídicos del tema en cuestión.

2.5 Definición de términos

2.5.1 Regulación

De acuerdo a lo expresado por Javier Sanclemente en su libro *Las nociones de regulación y reglamentación en derecho económico ¿Identidad o antagonismo?* citando a la Sentencia de la Corte Constitucional de Colombia, refiere que “La regulación es una actividad continua que comprende el seguimiento de la evolución del sector correspondiente y que implica la adopción de diversos tipos de decisiones y actos adecuados tanto a orientar la dinámica del sector hacia los fines que la justifican en cada caso como a permitir el flujo de actividad socio-económica respectivo. La función de regulación usualmente exige de la concurrencia de, a lo menos, dos ramas del poder público y es ejercida de manera continua por un órgano que cumple el régimen de regulación fijado por el legislador, que goza de una especial autonomía constitucional o



independencia legal, según el caso, para desarrollar su misión institucional y cuyo ámbito de competencia comprende distintos tipos de facultades” (SANCLEMENTE ARCINIEGAS, 2017).

2.5.2 Conciliación extrajudicial

El Ministerio de Justicia y Derechos Humanos indica que “La conciliación es un medio alternativo al proceso judicial para resolver un conflicto de manera rápida y económica, a través del diálogo, mediante un conciliador que facilita la comunicación entre las partes, lo que permite superar las diferencias y llegar a acuerdos para satisfacer a todas las partes” (Ventajas y beneficios de la conciliación extrajudicial, 2018)

2.5.3 Proceso de Desalojo

Desalojo según Lino Cornejo, citado por Alberto Hinostroza considera que “el juicio de desalojo... es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión”. (HINOSTROZA MINGUEZ, 2016).

2.5.4 Cláusula de allanamiento

Julio Pozo afirma “Se trata, por tanto, de un reconocimiento a futuro por parte del arrendatario, de que, en caso de incurrir en alguno de los 2 supuestos comentados, dejará facultado al arrendador para optar por una vía de desalojo especial. Así, a nuestro modo de ver, el término allanamiento es utilizado, para definir este reconocimiento o aceptación futura y no puede equipararse, para su entendimiento, a la figura del allanamiento como mecanismo autocompositivo de solución de conflicto de intereses o su reflejo en el proceso civil, como forma especial de conclusión del proceso.” (POZO



SANCHEZ J. E., Breves apuntes sobre el nuevo "desalojo express" para los inquilinos bajo la clausula de allanamiento futuro, 2014)

2.5.5 Seguridad jurídica

Raúl Chaname refiere que “(Teoría General del Derecho). Garantías de estabilidad en el tráfico jurídico, permite el libre desenvolvimiento de los particulares, desterrando la inhibición por incertidumbre” asimismo el autor señala “respeto a las normas establecidas por parte de la autoridad, sujetándose a la normatividad” continúa diciendo “imparcialidad, rectitud e independencia del Poder Judicial en el desempeño de sus funciones” (CHANAME ORBE, 2014).

2.5.6 Acto jurídico

Respecto al Acto Jurídico Aníbal Torres menciona “El acto jurídico es el acto humano, voluntario, licito, con manifestación de voluntad, destinada a producir efectos jurídicos consistentes en “crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas (...)” asimismo el autor refiere “En otros términos, el acto jurídico es la manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos que el ordenamiento reconoce y tutela” (TORRES VASQUEZ, 2015).

2.5.7 Contrato

Raúl Chaname “Acto jurídico bilateral que incide sobre relaciones jurídicas de naturaleza patrimonial” asimismo señala que es el “acuerdo de naturaleza patrimonial” continúa indicando que es el “acuerdo de voluntades por medio del cual, en virtud de la autonomía de la voluntad, los interesados crean derechos y obligaciones” (CHANAME ORBE, 2014).



2.5.8 Uso y goce

Cabe contextualizar la referida, que de acuerdo a lo citado en el artículo 923° del Código Civil Peruano, la misma se encontraría contenida dentro de lo que concierne la noción de propiedad, indicando así que “La propiedad es el poder jurídico que permite **usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien**. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. (CÓDIGO CIVIL, 2022) La negrita nos corresponde.

Siendo que, por consecuente a lo antes señalado es necesario remontarnos a identificar la figura del usufructo, la cual a viva cita del artículo 999° del mismo cuerpo normativo antes señalado, se precisa que “El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. Pueden excluirse del usufructo determinados provechos y utilidades. El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo lo dispuesto en los artículos 1018 a 1020”. (CÓDIGO CIVIL, 2022)

2.5.9 Posesión

La terminación de posesión, según José Castán “[...] es un estado de hecho por el cual alguien tiene una cosa en su poder y que es apariencia o imagen normal y natural del derecho de propiedad” (SOTO GUEVARA, 2019).

Por otra parte, Diego Espin, contextualiza a la posesión como “[...] el poder de mero hecho ejercicio sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad” (SOTO GUEVARA, 2019).



CAPITULO III: METODO

3.1 Diseño metodológico

El presente trabajo de investigación es del tipo CUALITATIVO, por las mismas características a las cuales el actual proyecto se orienta, el cual no está direccionado a un estudio estadístico que le corresponde netamente a los trabajos de investigación cuantitativa; más al contrario el presente trabajo resulta encontrando un estándar de investigación correspondiente al análisis de disertación de teorías y estudios, que conlleven a alcanzar sus objetivos.

Para LeCompte (1995), la investigación cualitativa podría entenderse como “una categoría de diseños de investigación que extraen descripciones a partir de observaciones que adoptan la forma de entrevistas, narraciones, notas de campo, grabaciones, transcripciones de audio y video cassettes, registros escritos de todo tipo, fotografías o películas y artefactos”. (LECOMPTE, 1995)

La presente investigación procura ser jurídica dogmática propositiva, puesto que después del correspondiente análisis se buscará formular una propuesta de modificación normativa sobre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en el proceso de desalojo contenido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano, cuya modificación que se pretende proponer versará sobre la ley 26872-ley de conciliación- en su artículo 7-A -materias no conciliables - justificando dicha propuesta de modificación a través de los fundamentos tanto fácticos como jurídicos así como los efectos que le acarrea .



Al respecto Tantalean Odar define a las investigaciones jurídicas dogmáticas propositivas como “aquellas en donde se formula una propuesta de modificación, derogación o creación de una norma jurídica, se encuentran en este tipo de investigaciones como una clase de las más resaltantes, a tal punto que se suele reducir a la investigación jurídico dogmática como la investigación propositiva, lo cual no es del todo correcto; puesto que puede haber investigaciones dogmáticas sin necesidad de culminar en una propuesta”. (TANTALEAN ODAR, 2016).

3.2 Diseño contextual

El trabajo en cuestión corresponde a un diseño contextual descriptivo, puesto que se desarrollará como función eje de la misma, el analizar, detallar o describir la situación que le antecede, por lo que se analizara el proceso de desalojo contenido en el 594 del CPC y si en este proceso es necesaria la regulación de la no exigibilidad de la conciliación previa al momento de la interposición de la demanda.

3.2.1. Escenario espacio temporal

El presente trabajo tiene como espacio temporal la República del Perú desde la vigencia de la Ley 30201- Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos – año 2014.

3.2.2 Unidad(es) de estudio

La presente investigación tiene como unidad de estudio a los operadores jurídicos de la ciudad del Cusco, tales como: los magistrados (jueces civiles y jueces de paz letrado), los abogados y los justiciables.

Cabe señalar que serán 6 operadores de justicia (magistrados), 7 letrados que llevaron procesos correspondientes al caso, y 5 justiciables.



3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para el trabajo en cuestión se emplearán las siguientes técnicas de recolección de datos:

- a) Análisis e interpretación de expedientes judiciales de la ciudad de Cusco.
- b) Entrevistas a jueces civiles, jueces de paz letrado, abogados especialistas en la materia y justiciables

Asimismo, se utilizarán los siguientes instrumentos para la recolección de datos:

- a) Ficha de análisis e interpretación de expedientes judiciales respecto a procesos de desalojo con cláusula de allanamiento de la ciudad del Cusco.
- b) Formulario de entrevista a jueces civiles, jueces de paz letrado, abogados especialistas en la materia y justiciables.

3.4 Plan de análisis de datos

Al ser el presente trabajo una investigación cualitativa posterior a la recolección de datos se organizará, analizará dicha información y por último se verificarán los resultados, lo cual servirá para cumplir el objetivo general como los objetivos específicos planteados.



CAPITULO IV: DESARROLLO TEMATICO

SUBCAPITULO I: ASPECTOS GENERALES

4.1.1. Contratos de arrendamiento

A definición del jurisconsulto francés Josserand se entiende al arrendamiento como “un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle”. (JOSSERAND, Derecho Civil Contratos, 1951).

Y del que según nuestra normativa civil en su artículo 1666 se indica que “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”. (CÓDIGO CIVIL, 2022).

Sujetos intervinientes en el Contrato de Arrendamiento

Intervienen dos sujetos, los cuales son: El Arrendador y el Arrendatario.

- Respecto del primero a cita de Max Arias, se tiene que “El que arrienda el bien, es llamado *arrendador o locador*” (ARIAS SCHREIBER PEZET, 2000) siendo a dicho modo que contribuimos al señalar que dicho sujeto es quien actuará por condición de dueño del bien en cuestión o por otro lado ser una persona que cuenta con las facultades para otorgar el arrendamiento correspondiente.
- Asimismo, señalamos que de forma contrapuesta se encuentra el sujeto que toma en arrendamiento el bien, el cual adquiere la calidad de *arrendatario* o conocido también como *inquilino*, el cual tomará consiguientemente la posesión del bien y lo usará de forma temporal según se acuerde.

4.1.1.1. Características del Contrato de Arrendamiento



Señalaremos como algunas de ellas, las siguientes:

- *Consensual.* –

A consideración del jurista y miembro de la Comisión Revisora del Código Civil de 1984 Jack Bigio, el contrato de arrendamiento, adquiere la presente característica “Por cuanto se perfecciona con el sólo acuerdo de voluntades y, en consecuencia, genera obligaciones a cargo de las partes; sin que se requiera, a diferencia de los contratos de naturaleza real, de la entrega de la cosa como requisito de formación del contrato. Por consiguiente, el contrato es perfecto cuando se forma el consentimiento mediante la manifestación de voluntad de las partes, esto es, cuando el arrendador acuerda con el arrendatario en cederle temporalmente el uso de un determinado bien a cambio del pago de una renta que éste debe abonarle” (BIGIO CHREM, 1994).

- *Oneroso.* –

Adquiere dicha característica por cuanto entre ambas partes se generarán obligaciones y ventajas económicas recíprocas, es decir que una parte percibirá un pago mensual y la otra asentirá al derecho de uso de la vivienda.

- *Conmutativo.* –

Ya que “Desde el momento de la celebración del contrato, el arrendador y el arrendatario conocen el sacrificio y la ventaja que pueden lograr. Las prestaciones no se encuentran libradas a la suerte, sino que están claramente determinadas desde el inicio” (ARIAS SCHREIBER PEZET, 2000).

- *Tracto sucesivo.* –

Se considera que “Es un contrato de ejecución o tracto sucesivo, continuativo, fluyente y no instantáneo: la obligación del locador, de proporcionar al locatario el



uso [...] de la cosa dada en locación, se cumple a cada instante, continuadamente, así como recíprocamente el locatario cumple su obligación de pagar el precio de la locación. Puede decirse que por cada instante del uso y goce de la cosa locada por el locatario, corresponde al locador una parte proporcional del alquiler convenido” (REZZONICO, 1969).

▪ *Negociación Previa.* –

Considerado como un acto preliminar donde las futuras partes contratantes manifiestan sus intereses comunes respecto a puntos específicos, como pueden ser en cuanto al plazo de vigencia de arrendamiento, estado en el que encuentra y devuelve el bien, así como el monto y plazos de pago, etc. Ello con el fin de poder asentir a un acuerdo locuaz. (TORRES VÁSQUEZ, Teoría General del Contrato - Tomo II, 2012).

Siendo un aspecto importante a considerar que, “La renta debe ser determinada o, al menos, ser susceptible de determinación. En cambio, si no se hubiera acordado la renta, el arrendamiento no se habría formado por falta de acuerdo sobre uno de sus elementos esenciales”. (BIGIO CHREM, 1994) Y del que al respecto el jurista, político y catedrático español Calixto expresa al respecto que “El precio, la merced o el alquiler, que todos estos nombres toma, ha de reunir la condición de cierto, si bien el concepto de certeza es muy amplio. No obsta a la certeza del precio, que éste no sea en numerario, más aún, aunque no medie precio, si éste es sustituido por una equivalencia también cierta, incluso la de servicios personales, o un aprovechamiento de otra finca, se está en el caso de un arrendamiento.” (VALVERDE Y VALVERDE, 1926).

▪ Posibilidad de renovación



SUBCAPITULO II: LA CONCILIACION EXTRAJUDICIAL

4.2.1. Conciliación Extrajudicial

4.2.1.1. Definiciones

En relación con el tema, cabe contextualizar lo que entendemos por el término antes mencionado. Por lo que, de acuerdo a la definición del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, este consistiría ser “Un mecanismo alternativo de solución de conflictos que permite que las personas que tienen algún problema de pensión de alimentos, tenencia de hijos, régimen de visitas, pago de deudas, indemnizaciones, desalojos, entre otros, puedan solucionarlos sin necesidad de ir a juicio. La solución es un acuerdo entre ambas partes.” (MINJUS, s.f.).

Así mismo Hilmer Zegarra, considera a la conciliación “Como el acto voluntario que realizan las partes ante un tercero –siempre que se trate de derechos disponibles-, haciendo uso de su libre voluntad y de su ánimo de conciliar, para poner fin a su conflicto de intereses, concluyendo el proceso iniciado – para el caso de la conciliación intraprocesal-, o evitando el que pueda iniciarse –para la conciliación preprocesal.” (ZEGARRA ESCALANTE, 1999).

Por otro lado, Vicente Sánchez, plantea que “Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por el cual un conciliador les asiste en la búsqueda de una solución consensual a un conflicto: los acuerdos adoptados obedecen única y exclusivamente a la voluntad de las partes. La conciliación no es un acto jurisdiccional y es un procedimiento independiente a la conciliación que regula el Código Procesal Civil.” (SANCHEZ VASQUEZ, Blog de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2017).

Coincidiendo de este modo en señalar que la conciliación extrajudicial resulta siendo uno de entre otros mecanismos de resolución de conflictos, el cual permite que en



primera instancia no se requiera de la intervención del Órgano Jurisdiccional, el cual con su intervención podría acarrear una serie de procedimientos - por la obligación del cumplimiento de etapas que le corresponde- los cuales dilatarían la pronta e inmediata solución al conflicto e cuestión, así como los gastos adicionales que resultan de un proceso judicial; y el incurrir a ello en la demanda de pago de honorarios de un abogado particular.

4.2.1.2. La Diferencia entre la Conciliación Judicial y la Conciliación Extrajudicial

Conciliación Judicial	Conciliación Extrajudicial
<ul style="list-style-type: none"> • Es llevado a cabo por un Juzgado Civil, así también por un juzgado de familia especializado en civil. • “En el proceso judicial de haber audiencia de conciliación se lleva a cabo por un tercero imparcial, llamado juez, que tiene como misión fundamental solucionar el conflicto imponiendo una sentencia que es de obligatorio cumplimiento.” Fuente especificada no válida. • El acta de conciliación por inasistencia de ambas partes abre las puertas de la audiencia de pruebas. • En la audiencia de conciliación interviene el Juez, auxiliar jurisdiccional, partes (demandante y demandado), abogados de las partes, apoderados o representantes, de ser el caso. • En caso no exista un acuerdo entre las partes, el juez, de acuerdo a lo señalado por las partes, enumerara los puntos controvertidos que versen sobre el tema. 	<ul style="list-style-type: none"> • “Se realiza en un centro de conciliación extrajudicial autorizado por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.” Fuente especificada no válida. • “En el procedimiento conciliatorio se lleva a cabo por un tercero neutral e imparcial llamado conciliador extrajudicial, la cual es una persona natural capacitada en técnicas de negociación y mecanismos alternativos de solución de conflictos.” Fuente especificada no válida. • El acta de conciliación por inasistencia de ambas partes constituye título de procedibilidad que acompaña a la demanda judicial. • Interviene el conciliador extrajudicial, las partes (solicitante he invitado), abogado que consta que los acuerdos estén de acuerdo aley, asesor de las partes, apoderados o representantes y testigos a ruego. • En caso que las partes no lleguen un acuerdo el procedimiento



Posteriormente en caso las partes hubieran ofrecido sus medios de prueba el juez los admitirá y seguidamente actuara dichos medios de prueba	conciliatorio concluye, emitiéndose la correspondiente acta por falta de acuerdo.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Obtenido por **Fuente especificada no válida.**

4.2.2. La conciliación Extrajudicial de acuerdo a la Ley N° 26872

Es preciso a ello que citamos que, de acuerdo a la Ley antes señalada, en su artículo 5° se define “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 que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto”. (LEY 26872 LEY DE CONCILIACION, 2022).

4.2.2.1. Características de la Conciliación

La conciliación presenta varias características entre las que podemos señalar:

- Tiene una estructura triádica ya que cuando el procedimiento conciliatorio se da con la facilitación de la comunicación de las partes, este tercero como ya se ha hecho ver no tiene facultad de decisión.
- Si bien la forma como se desarrolla el procedimiento es flexible, no por ello deja de ser solemne, debido a que está supeditada a cumplir con determinados requisitos contenidos en la ley y su reglamento, que de no cumplirlos llevarían hasta la nulidad de todo el procedimiento, formalidades que en algunos casos resultan exageradas Fuente especificada no válida.



- Es un proceso voluntario, donde la negociación asistida es el elemento preponderante, y en donde el conciliador no emite ninguna decisión, sino propone las mismas.
- Tiene un procedimiento rápido, poco formal y que supone el contacto y la participación de las partes.
- Es de estricta confidencialidad. En consecuencia, todo aquello actuado dentro del proceso de conciliación, no puede ser utilizado como prueba para un proceso judicial subsiguiente. La conciliación niega el principio de publicidad en sus actuaciones.
- La conciliación es un proceso de negociación entre dos partes en el que el tercero es imparcial. Evidentemente esta característica otorga al conciliador un mayor margen de accionar, pudiendo éste reunirse indistintamente por separado con los actores del conflicto. Fuente especificada no válida.

Es así que dichas características nos permiten comprender el contexto bajo el cual se desarrolla una conciliación extrajudicial, en la cual se logra notar visiblemente de entre otras particularidades, la voluntariedad, celeridad como eje primigenio.

4.2.2.2. Principios de la Conciliación

Teniendo en cuenta lo señalado por el artículo segundo contenido en la Ley de Conciliación -Ley N° 26872- se tiene que “La Conciliación propicia una cultura de paz y se realiza siguiendo los principios éticos de equidad, veracidad, buena fe, confidencialidad, imparcialidad, neutralidad, legalidad, celeridad y economía”. (CHAUCA REYES, 2019)



Por lo que pasando a desarrollar las mismas, se define lo siguiente:

- *Equidad.* - Concebida como el sentido de la justicia aplicada al caso particular, materia de conciliación.
- *Veracidad.* - Búsqueda de lo querido realmente por las partes. Se refleja en el Acuerdo al que llegan las partes, como la mejor solución. Lo que interesa no es el acuerdo sino la solución del problema.
- *Buena fe.* - Necesidad de que las partes procedan de manera honesta y leal, conducta que debe llevarse adelante durante todo el procedimiento.
- *Confidencialidad.* - Supone, tanto del conciliador como de las partes, guardar absoluta reserva de todo lo actuado.
- *Imparcialidad o neutralidad.* - Garantías de seguridad y justicia. Supone la intervención del conciliador durante todo el procedimiento sin identificación alguna con los intereses de las partes.
- *Legalidad.* - Expresa conformidad del acuerdo conciliatorio con el ordenamiento jurídico.
- *Celeridad (prontitud).*- Consustancial al procedimiento. Supone la solución pronta y rápida del conflicto.
- *Economía.* - Las partes eliminan el tiempo que les demandaría un proceso judicial.

(CHAUCA REYES, 2019)

4.2.2.3. Obligatoriedad de la conciliación en los procesos judiciales

La misma se encuentra contenida en el artículo 6 de la Ley de Conciliación -Ley N° 26872- de la cual se cita lo siguiente: “Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el



Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar.” (LEY 26872 LEY DE CONCILIACION, 2022).

4.2.2.4. Materias Pasibles de Conciliación

Sobre la misma consideramos señalar lo amparado por la Ley de Conciliación en su artículo 7.- Materias Conciliables, la cual a expresa cita indica:

“Son materia de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes.

En materia de familia, son conciliables aquellas pretensiones que versen sobre pensión e alimentos, régimen de visitas, tenencia, así como otras que se deriven de la relación familiar y respecto de las cuales las partes tengan libre disposición. El conciliador en su actuación deberá aplicar el Principio del Interés Superior del Niño.

La conciliación en materia laboral se llevará a cabo respetando el carácter irrenunciable de los derechos del trabajador reconocidos por la Constitución Política del Perú y la ley.

La materia laboral será atendida por los Centros de Conciliación Gratuitos del Ministerio de Justicia, Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo y por los Centros de conciliación privados para lo cual deberán de contar con conciliadores acreditados en esta materia por el Ministerio de Justicia. En la audiencia de conciliación en materia laboral las partes podrán contar con un abogado de su elección o, en su defecto, deberá de estar presente al inicio de la audiencia el abogado verificador de la legalidad de los acuerdos.

En materia contractual relativa a las contrataciones y adquisiciones del Estado, se llevará a cabo de acuerdo a la ley de la materia” (LEY 26872 LEY DE CONCILIACION, 2022)

Resultado importante para nosotras disgregar el concepto de lo que se entiende por las concepciones de pretensiones determinadas o determinables, entendiéndose por “*Pretensión determinada* a aquel pedido claro, concreto y preciso que formula el solicitante, es decir, cuando el pedido contenido en la solicitud se encuentra señalado de manera directa, de manera detallada y no existe duda de lo que se pide. En cambio, por el



contrario, la *Pretensión será Determinable* cuando dicho pedido no se encuentre señalado de manera clara, de manera precisa ni detallada, en la solicitud, sino que será determinada posteriormente.” (LP - Pasión por el DERECHO, 2019).

4.2.2.5. Supuesto y materias no conciliables de la conciliación en la ley

Tal cual lo señala la misma Ley de conciliación N° 26872 en su artículo 7-A.- Supuestos y materias no conciliables de la Conciliación “ No procede la conciliación en los siguientes casos:

- a) Cuando se desconoce el domicilio de la parte invitada.
- b) Cuando la parte invitada domicilia en el extranjero, salvo que el apoderado cuente con poder expreso para ser invitado a un Centro de Conciliación.
- c) Cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los artículos 43 y 44 del Código Civil.
- d) En los procesos cautelares.
- e) En los procesos de garantías constitucionales.
- f) En los procesos de nulidad, ineficacia y anulabilidad de acto jurídico, este último en los supuestos establecidos en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 221 del Código Civil.
- g) En la petición de herencia, cuando en la demanda se incluye la solicitud de declaración de heredero.
- h) En los casos de violencia familiar.
- i) En los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo N° 1177- Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y



en la Ley N° 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias.

j) En las demás pretensiones que no sean de libre disposición por las partes conciliantes.”

(LEY 26872 LEY DE CONCILIACION, 2022)

Nota de los cuales consideramos deben de tomarse en cuenta como referencia clara de aquellos supuestos donde no cabe la posibilidad de celebrarse una conciliación.

SUBCAPITULO III: DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

De acuerdo a Julio Pozo “el desalojo express supone un procedimiento especial de desalojo a partir de una cláusula de allanamiento futuro. Es decir, mediante este, las partes celebrantes de un arrendamiento tienen la opción de incluir en sus contratos una cláusula de allanamiento a futuro que eventualmente les permitirá acceder a una vía más célere. En definitiva, se procura obtener seguridad jurídica desde el nacimiento mismo del arrendamiento (acuerdo de voluntades registrado en el contrato)” (POZO SÁNCHEZ, 2021).

Ahora bien, se entiende que la seguridad jurídica a la que hace referencia el autor es en favor del arrendatario, pues es de común conocimiento y una realidad innegable la existencia una gran cantidad de casos donde el arrendatario se niega a desocupar y devolver el bien.

Por su parte Marianella Ledesma señala que la modificatoria del artículo 594 del Código Procesal Civil “(...) contempla un mecanismo extrajudicial a seguir en los contratos de arrendamiento para alcanzar la restitución del bien por conclusión del



contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil”. (LEDESMA NARVAEZ M. L., 2012).

4.3.1. Regulación Normativa

Incorporado en el año 2014 mediante la ley 30201 “LEY QUE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS” que modifica el artículo 594 del Condigo Procesal Civil.

Así el artículo 594 Condigo Procesal Civil señala lo siguiente: “(...) En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos”. (CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021).

Julio Pozo refiere que “Como ya es de común entendimiento, el proceso primigenio regulado por el CPC, más allá de ser sucinto y rápido en atención a la vía en la que se postula, no procura más que un camino largo y tedioso que fluctúa entre los dos, cuatro y hasta seis años de duración. Es por ello que, en la labor de dotar mayores armas al desamparado arrendador, nace esta suerte de su procedimiento especial, bautizado con



el nombre de “proceso de desalojo express con cláusula de allanamiento futuro” (POZO SANCHEZ J. , 2021).

En este contexto, este tipo de proceso de desalojo que surgió con posterioridad al denominado proceso de desalojo “ordinario”; es catalogado o denominado como “desalojo express” por la supuesta celeridad del proceso en comparación al tiempo que dura el proceso de desalojo” ordinario” a pesar de encontrarse dentro de vía sumarísima, por tanto, lo anterior denota que el objetivo de la creación de este proceso, es que como tal sea un proceso más célere y por lo tanto el arrendador recupere la posesión de su bien inmueble con mayor rapidez.

4.3.2. Partes del proceso:

Entendiendo como parte procesal a “todo sujeto de la relación jurídica procesal; hasta hace un tiempo se consideraba que únicamente era parte procesal el demandante y el demandado, pero la doctrina actual ha llegado a la conclusión de que la parte procesal es todo sujeto de proceso, aunque no sea ni demandante ni demandado”; (CHANAME ORBE, 2014) en este tipo de proceso son partes procesales:

- a. **Demandante:** El demandante vendría a ser el arrendador que ha firmado un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble, y que dicho contrato contenga una cláusula de allanamiento futuro.
- b. **Demandado:** El demandado vendría a ser el arrendatario que firmó un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble, y que dicho contrato contenga una cláusula de allanamiento futuro.

4.3.3. Causales:

El artículo 594 del CPC señala de forma expresa 2 supuestos por los cuales se puede optar por esta vía de proceso de desalojo:



- a. Por la conclusión del contrato de arrendamiento.
- b. Por resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil.

Respecto a la causal por la conclusión del contrato de arrendamiento:

Julio Pozo menciona que la adopción de esta causal en este proceso express significativo “en su opinión, la resurrección del «proceso de desalojo por vencimiento de contrato», toda vez que ahora si se hacían procedentes aquellas causas en las que el arrendador, habiendo cursado aviso de termino, pretendía un desalojo por vencimiento y no por precario, ahora a la luz del 594 del CPC”. (POZO SÁNCHEZ, 2021).

Respecto a la causal por resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil.

El artículo 1697 del Código Civil refiere “El contrato de arrendamiento puede resolverse:

1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.
2. En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada.
3. Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.



4. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

5. Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones.

4.3.4. Requisitos:

Del artículo 594 del CPC podemos observar que para que el arrendatario se ampare en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. El contrato de arrendamiento debe ser sobre un bien inmueble.
- b. Las firmas del contrato de arrendamiento estén legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público.
- c. El contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de allanamiento futuro.

Respecto a la cláusula de allanamiento futuro:

Edwin Soto señala que esta cláusula de allanamiento futuro encuentra su fundamento “ en la autonomía privada, concretamente en la libertad contractual o libertad de configuración interna, debido a que producto de la negociación previa, las partes contractuales (arrendador y arrendatario) resuelven incorporar aquella estipulación dentro del contrato respectivo, sujetándose a los efectos de aquella y no pudiendo cuestionar posteriormente la misma debido a que fue producto de la manifestación de la libertad de voluntad de cada una de aquellas partes. El fundamento señalado se debe a que la cláusula en mención no es de obligatoria inclusión en los contratos de arrendamiento, por lo que queda a criterio de las partes contractuales la incorporación o exclusión de aquella”. (SOTO GUEVARA, 2019).



Por tanto al ser dicha cláusula facultativa y no obligatoria, se entiende que si la partes deciden no incorporarla en su contrato de arrendamiento , y en el supuesto que el arrendatario se rehusó a desocupar y entregar el bien inmueble , el arrendador podrá acogerse a la vía del proceso ordinario , pues el desalojo express no surgió para sustituir al proceso de desalojo ordinario sino como una vía alternativa , al igual que los otros dos tipos de proceso de desalojo -desalojo con intervención notarial y desalojo regulado por el Decreto Legislativo 1177.

Respecto a que en que consiste esta cláusula de allanamiento, Gabriela Hernández nos señala que la cláusula de allanamiento es “Es un convenio al que se comprometen las partes, según el cual el arrendatario desalojará el predio tan pronto finalice el contrato de alquiler. Si no lo hace y el arrendador debe iniciar un proceso de desalojo, el juez ordenaría el desalojo de manera inmediata ante dos supuestos: la finalización del contrato o la resolución de este por falta de pago de las rentas convenidas. En ambos casos, procedería la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro.” (HERNÁNDEZ, 2022).

De otro lado consideramos que una definición más acertada la tiene Julio Pozo que indica “(...) el termino allanamiento en el desalojo express es utilizado por el legislador para definir este reconocimiento o aceptación futura, lo que en ninguna medida puede equipararse a la figura de allanamiento como mecanismo autocompositivo de solución de conflictos , o en su reflejo en el proceso civil como forma especial de conclusión del proceso, toda vez que no supone en sentido estricto «allanarse a una causa», ni aceptar la pretensión del demandante (arrendador) sin cuestionamiento alguno; es solo una aceptación previa que únicamente hace posible ingresar a una nueva vía de desalojo. Se ilustra entonces como aquella llave que permite a las partes abrir las puertas del desalojo express”. (POZO SÁNCHEZ, 2021).



4.3.5. Procedimiento:

El artículo 594 del CPC también estipula el procedimiento que le corresponde a este tipo de proceso:

- Primero una vez calificada y admitida la demanda el Juez notifica esta al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Denótese aquí que el legislador señala que, si bien el demandado puede contradecir la demanda, empero solo puede realizar dicha contradicción acreditando que la causal por la que el demandante interpuso la demanda no es cierta, es decir acreditando la vigencia del contrato de arrendamiento o acreditando la cancelación del alquiler que adeuda.

- Vencido el plazo de seis días sin que se acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. (CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021)

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

4.3.6. Requisitos de procedibilidad para la demanda:

Como se señaló anteriormente el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento se encuentra en el artículo 594 del Capítulo II: Disposiciones especiales, del



Título III: Proceso Sumarísimo, de la Sección Quinta: Procesos Contenciosos del Código Procesal Civil.

Por lo que se entiende que al estar comprendido en el Título III: Proceso Sumarísimo se tramita bajo las reglas del mismo; así el artículo 551 señala que en los procesos sumarísimos “El Juez, al calificar la demanda, puede declarar su inadmisibilidad o improcedencia, con arreglo a lo dispuesto por los Artículos 426 y 427, respectivamente (...)”. (CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021)

A su vez el artículo 426 del CPC refiere “El Juez declara inadmisibile la demanda cuando:

- 1.- No tenga los requisitos legales.
- 2.- No se acompañan los anexos exigidos por ley.
- 3.- El petitorio sea incompleto o impreciso.
- 4.- Contenga una indebida acumulación de pretensiones.”

Por tanto, los requisitos del escrito de la demanda se encuentran en el artículo 424 del CPC y los anexos que debe contener la demanda se encuentran regulados en el artículo 425 del CPC.

En este contexto, es de interés del presente tema mencionar que uno de los anexos que refiere el 425 del CPC es la “6.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo” (CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 2021)

Ahora bien, tal como se desarrolló anteriormente el artículo 9 de la ley 26872 prevé que “Son materias de Conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes” (LEY 26872 LEY DE CONCILIACION, 2022) por tanto al ser la posesión un derecho de naturaleza disponible



y la pretensión de desalojo con cláusula de allanamiento versa sobre este , además de no estar exento de conciliación dentro de lo señalado por el artículo 7-A – supuestos y materias no conciliables de la conciliación- de la ley de conciliación , tal como sí está el Desalojo previsto en el Decreto Legislativo 1177; se deduce que uno de los requisitos de procedibilidad del desalojo con cláusula de allanamiento futuro es adjuntar como anexo a la demanda el Acta de Conciliación Extrajudicial previa.

Sin embargo no se debe de dejar de lado el objetivo de la incorporación de este tipo de proceso de desalojo , pues como hemos visto anteriormente el denominado desalojo Express fue incorporado con el objetivo de ser más célere, así también al contar el contrato de arrendamiento con una cláusula de allanamiento futuro donde arrendatario se allana a desocupar y entregar el bien inmueble al arrendador , a razón del vencimiento de contrato o falta de pago de alquileres – tal como se ha desarrollado anteriormente- , no habría razón para una conciliación pues solo se discute si efectivamente ha vencido el contrato o si efectivamente el arrendatario no ha cumplido con el pago de alquileres conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil.

A razón de todo ello un sector de los especialistas jurídicos – magistrados, abogados- refieren que el acta de conciliación sí es un requisito de procedibilidad de la demandad de desalojo con cláusula de allanamiento y otro sector de los especialistas jurídicos refiere que el acta de conciliación no es un requisito de procedibilidad para la interposición de la mencionada demanda.

SUBCAPITULO IV: FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS PARA LA REGULACIÓN DE LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN PREVIA EN PROCESOS DE DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO.



4.4.1 Claridad en la regulación normativa.

Enfocando de forma primigenia el termino de “*claridad*” en el ámbito lingüístico, el cual engloba el uso gramatical y léxico. Se indica que, “la claridad como cualidad del texto busca que el lector lea y comprenda sin dificultad, sin que las palabras expresadas y las estructuras oracionales perturben la aprehensión del sentido. El lector debe percibir ideas perfectamente delimitadas, sencillas en sus construcciones formales y situadas en un orden lógico” (GIRALDO BERNÚDEZ, 2021)

Asimismo, con lo antes señalado de igual modo consideramos es importante poder entender y enmarcar el término de “*claridad*” -dentro del campo del derecho- como un medio a través del cual se nos puede permitir observar de forma notoria y precisa, las deficiencias -o transcendencias si fuera el contexto- en la que la creación y posterior administración de las normas en un sistema jurídico pudieran incidir. A dicho modo Virgilio Z. y María Isabel Garrido indican que dicha “(...) claridad legislativa se encuentra positivizada en el ámbito constitucional cuando se hace referencia al valor de la seguridad jurídica; dado que éste hace referencia al conocimiento del contenido de las normas” (ZAPATERO GÓMEZ, GARRIDO, & ARCOS, 2010).

Es por ello que justamente opinamos que, la claridad legislativa debe de ser considerada como uno de los pilares necesarios que integran la estructura del derecho como ciencia, puesto que su existencia por más simple o común que podría ser tomado por algunos, logra adquirir una transcendencia en cuanto se entiende a la misma como una necesidad de presencia; a fin que haya una satisfacción locuaz entre lo que establezca la normativa y el entendimiento hacia un sentido claro. Permitiendo de este modo se extralimiten vicios tan usuales como la ambigüedad; imprecisión o indeterminación de una idea -norma jurídica- entre otros. Por lo que somos del sentir que, el derecho como



estructura normativa, debe de ser valorado por su composición; y no solo revisada de manera general, sino también bajo la idea de la claridad como pilar necesario.

Siendo que, en el caso en concreto el cual versa respecto al desalojo con cláusula de allanamiento se observa una claridad vaga en razón que si bien la misma está regulada en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano, no se toma en debida valoración que justamente la misma fue modificada por la Ley 30201, por lo cual frente a la misma se manifiesta una indeterminación entre lo que se plantea y en cómo es valorado por consideración de magistrados al momento de recibir una demanda por desalojo con cláusula de allanamiento, la cual mostraremos en torno al trabajo de investigación.

4.4.2 Uniformidad de los criterios jurisdiccionales.

Es importante considerar los criterios jurisdiccionales como opiniones de un determinado sector, en este caso como una posición o forma de tratamiento respecto a un tema jurídico -norma- el cual según su estructura; es el magistrado quien plantea una valoración pertinente.

De este modo apoyando lo antes señalado, citamos a Pedro Caballero cuando refiere al mismo a manera de “modelos que indiquen cómo los funcionarios judiciales deberían fundamentar sus decisiones y cómo los demás participantes de la práctica judicial podrían valorar dicha tarea. En otras palabras, modelos que propongan criterios o condiciones prescriptivas y valorativas de acuerdo con las cuales se pueda considerar si cierta decisión judicial se encuentra o no adecuadamente justificada”. (CABALLERO ELBERSKI, 2019).

Es por ello que citamos nuevamente la importancia de lo ya antes señalado respecto a la importancia de la claridad en la regulación normativa, puesto que consideramos que no puede haber uniformidad en criterios jurisdiccionales en tanto no



haya -a lo que nosotras consideramos- la imprescindible presencia de la claridad en la regulación normativa, tal como se puede observar del tema en cuestión, puesto que se logró advertir desigualdad valorativa en cuanto al ingreso a calificación de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento por diferentes magistrados, ello en motivo que es justamente la norma que lo regula quien no muestra claridad discrecional tanto más si de ello se observa que no hay existencia alguna de jurisprudencia sobre caso, corroborando así lo antes referido; y es que en el desalojo con cláusula de allanamiento no se logra alcanzar las expectativas de creación de toda norma; ello respecto a que su existencia sea de igual entendimiento para todo quien lo revise y atiende, permitiendo de este modo se obtenga un resultado propio a una uniformidad discrecional en la opinión judicial.

4.4.3 Derecho a una tutela jurisdiccional efectiva.

Una idea principal al pensar en la tutela jurisdiccional es el debido proceso, puesto que es la misma quien la enmarca, por lo que es justamente que en la Sentencia del Tribunal Constitucional, se puntualiza en indicar en su fundamento 7) que “La tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia [...]” (CASO RIDBERTH MARCELINO RAMÍREZ Y OTRO - Exp. N° 9727-2005-PHC/TC, 2006).

Siendo que dentro de ese orden de ideas es que, el tribunal antes aludido propone como definición en su fundamento 6) que “[...] la tutela jurisdiccional efectiva, es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En



otras palabras, con la tutela judicial efectiva no sólo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia”. (DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL - Exp. 0763-2005-PA/TC , 2006).

Observando del contexto que nos cita –desalojo con cláusula de allanamiento- al no haber una uniformidad de criterios jurisdiccionales genera que la presencia del ciudadano ante el órgano jurisdiccional en busca de una pronta y adecuada atención se vea vulnerada en su vertiente del debido proceso, puesto que ello le genera una inseguridad jurídica; ya que como se señaló anteriormente que al hablar de tutela jurisdiccional efectiva nos referimos a lo que respecta un “debido proceso” el cual por su razón de ser se dirige tácitamente a que esta esté compuesta por una cúpula de garantías -formales y materiales- del cual dicho cumplimiento permite que el ciudadano que se apersona en busca de tutela jurisdiccional tenga certeza que sus garantías respecto a que el procedimiento que le recurre, sea considerado de entre lo razonable. Aspecto del cual como se indicó, no se observa en el proceso de demanda por desalojo con cláusula de allanamiento en razón que la distinta calificación de la misma genera que el ciudadano incurra las dilataciones procesales respecto a que pueda subsanar o no anexos de procedibilidad. Implicando así una ampliación innecesaria.

una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, cuyo cumplimiento efectivo garantiza que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre comprendida una persona, pueda considerarse como justo



4.4.4 Principio de celeridad y economía procesal.

De acuerdo a Alexander Rioja “(...) el principio de celeridad debe conciliar, primero, la oportunidad de la administración de justicia para conocer las pretensiones formuladas, la procedencia de la vía procesal escogida y la pertinencia de las pruebas para una decisión justa y, segundo, el interés de las partes o de los sujetos procesales, para que sus reclamaciones o recursos se decidan con rapidez” (RIOJA BERMUDEZ, 2008).

Y del que, por tal las consecuencias “de la falta de celeridad es que no garantiza el debido proceso, ya que, al retardar la defensa adecuada de los derechos, puede que, en el camino, por no haber dado pronta solución al conflicto, éste ya no tenga razón de ser porque el daño se vuelve irreparable. El debido proceso, entonces, no solo comprendería la evitación de un estado de indefensión, sino también la evitación de un estado de inacción, por una serie de omisiones que pueden llevar tarde o temprano a una situación insostenible. Recordemos, en suma, que el proceso no es un fin en sí mismo”. (CANELO RABANAL, 2006).

En tal enfoque, es que el presente tema en cuestión alcanza una notoria justificación en su razón de ser, puesto que nos refiere de forma clara que todo proceso se rige a una celeridad respecto a su trayecto procesal a fin de poder obtener una respuesta pronta a una pretensión planteada y esta por el contrario no sea extendida innecesariamente.

Ahora bien, al aludir al termino y principio anterior -celeridad- es de igual trascendencia invocar el principio de economía procesal, del cual se considera que dicho principio “gobierna al proceso, cualquiera sea su denominación o especialidad, ya que procura la agilización de las decisiones judiciales, haciendo que los procesos se tramiten de la manera más rápida y menos costosa en dinero y tiempo. Simplificar el proceso, descargarlo de toda innecesaria documentación, limitar la duración de traslados, términos



y demás trámites naturales y, desde luego, impedir que las partes aprovechándose de los medios procesales legítimos, abusen de ellos para dilatar considerablemente la solución de los conflictos confiados a la actividad procesal”. (LEDESMA NARVÁEZ, 2008).

Es así que este principio al igual que el antes aludido, resultan tener trascendental importancia de la que usualmente se podría estimar, puesto que el derecho en la amplitud de sus materias, siendo la civil la que nos concierne -en cuanto al desalojo con cláusula de allanamiento- tienen por presupuesto aplicar y hacer posible en cuanto se pueda, ya que mediante ellos se apoya parte de lo que ya logramos distinguir como un debido proceso.

4.4.5. Debates jurídicos del tema en cuestión.

Es en el departamento de Lambayeque del año 2017 donde se llevó a cabo la ejecución del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, dentro del cual magistrados de diferentes localidades del Perú se reunieron para debatir aspectos trascendentes; no siendo la excepción la participación de representantes Cusqueños, del cual se llegó a presentar un informe correspondientes para su difusión al Módulo Civil, a las Salas Mixtas y los órganos jurisdiccionales competentes en materia civil de la Corte Superior de cusco. Contexto del cual nos cita la presente; y es que si bien es cierto se tiene en conocimiento y valoración que un pleno jurisdiccional no tiene carácter vinculante, se debe de valorar también que los mismos mediante sus “foros propician la discusión y debate de los principales problemas relacionados al ejercicio de la función jurisdiccional” (PODER JUDICIAL DEL PERÚ, 2022).

Es por ello que, en razón a la misma consideramos importante aludir mención al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil –del cual ya se refirió líneas arriba- puesto que al ser este un trabajo de investigación que desarrolla la exigibilidad de la conciliación o no en el desalojo con cláusula de allanamiento, es justamente que dentro



de dicho Pleno Jurisdiccional se observa el desarrollo de cuatro temas propuestos por la Comisión organizadora del Pleno; y del que entre las cuales se halla mención al tema que nos cita; y es **“El acta de conciliación y la excepciones y defensas previas en el proceso llamado “Desalojo Express””**, -en negrita y subrayado es nuestro en razón que es el que nos convoca- ubicado en el TEMA N° 2 SUB TEMA N°1 cuando indican como premisa si en “los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento (desalojo express) regulado por el artículo 594 del Código Procesal Civil ¿Es exigible el acta de conciliación extrajudicial? (...)” (VELÁSQUEZ CUENTAS, 2017).

Siendo que, de dicho foro, salta a la luz las siguientes ponencias:

Tabla 2 Ponencias del Pleno Jurisdiccional

Primera Ponencia	Segunda Ponencia
<p>El proceso de desalojo con contratos que contengan una cláusula de allanamiento (desalojo express) se encuentra previsto en el artículo 594 del Código Procesal Civil. Ello indica que, al estar legislado dentro del Título que regula al proceso sumarísimo, en general y el de desalojo, en particular, en todo lo que específicamente no regula el citado artículo, debe regirse por las reglas del proceso sumario.</p> <p>Respecto del Acta de Conciliación, en todos los procesos de desalojo por ser materia conciliable y de acuerdo a la Ley que la ampara, esta es un requisito de procedencia. Por lo que</p>	<p>Al ser un proceso regulado por el artículo 594 del Código Procesal Civil; y del que si bien se encuentra dentro del título que regula el proceso sumarísimo se entiende que es un proceso especial y rápido semejante al proceso único de ejecución. Por lo que su introducción en el referido Título responde a una mala técnica legislativa.</p> <p>Que, en las demandas por desalojo con cláusula de allanamiento, el Juez no debe de exigir el acta de conciliación extrajudicial, ya que ello implicaría desnaturalizar el propósito de la creación de la Ley n°</p>



para su tramitación el solicitante debe de adjuntar la misma a responsabilidad de ser rechazada al cumplir ello.	30201 el cual busca agilizar el sistema de justicia para que el arrendador recupere con celeridad la posesión del mismo, tanto más si se toma en consideración que el mismo al allanarse a la futura demanda que el arrendador plantee, manifestó como innecesaria una invitación a conciliar.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Y del que, respecto a los votos, se tuvo los siguientes:

Primera Ponencia	23 votos		En consecuencia, este es el acuerdo que ha asumido el pleno
Segunda Ponencia	72 votos		
Abstenciones	05		

Observando así que, de lo antes referido se aprecia una gran -en base a la postura ganadora asumida por el pleno- discrepancia sobre un aspecto formal del cual no hay una claridad normativa sobre la norma que la regula; ni un precedente vinculante respecto a si se deba o no considerar la conciliación extrajudicial previa como un requisito de procedibilidad al momento de interponer una demanda por desalojo con cláusula de allanamiento, ya que opinamos no se debe de perder de enfoque que lo tratado en el foro de debate se limita a un pleno jurisdiccional, más no a una jurisprudencia relevante que si tiene carácter vinculativo y aplicable a un caso en concreto, lo cual no aplica en un pleno jurisdiccional, puesto que como ya se indicó, este se limita a una discusión y/o debate sobre un tema específico al ejercicio de ocupación jurisdiccional, generando de este modo una falta de uniformidad en los criterios jurisdiccionales de los magistrados ya que los mismos no se encuentran sujetos a mostrar opinión similar a una postura ganada en un Pleno Jurisdiccional.



CAPITULO V: RESULTADO Y ANALISIS DE LOS HALLAZGOS

5.1. Resultados de Estudio

5.2. Análisis de los hallazgos

En el presente capítulo corresponde proceder a realizar el análisis e interpretación de los resultados obtenidos de las respuestas adquiridas, producto de las entrevistas realizadas a magistrados, abogados especialistas en la materia y justiciables; asimismo se realizará el análisis de los expedientes judiciales sobre el tema de investigación. Los resultados obtenidos nos permitirán identificar los fundamentos jurídicos y facticos así como los efectos a los cuales conllevaría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, y por lo tanto establecer si es necesaria la regulación de la misma.

El procesamiento de datos se presentará en forma de tablas y gráficos por cada pregunta, para así poder realizar una mejor interpretación de los resultados obtenidos.

5.2.1. Entrevistas a: jueces de paz letrado y civiles, abogados especialistas en la materia, justiciables.

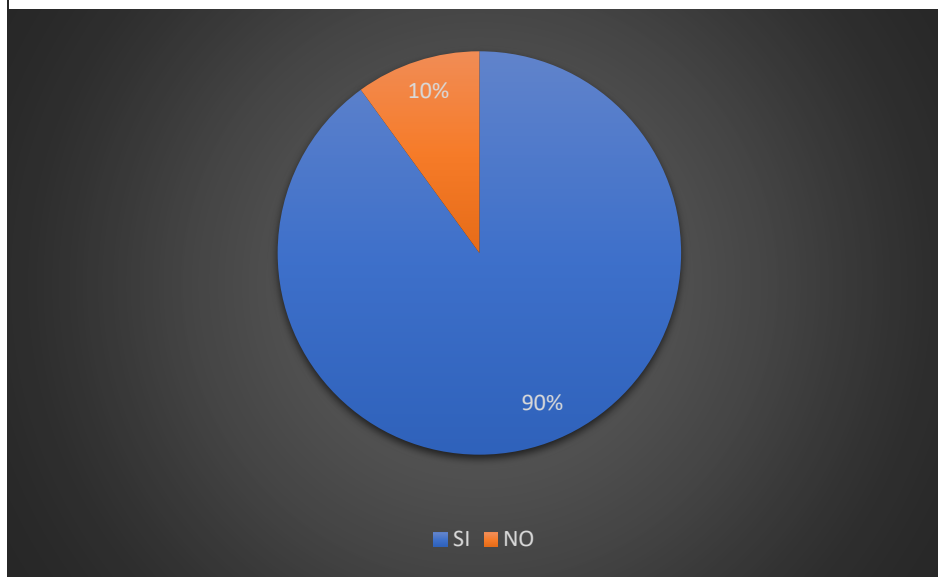
5.2.1.1. Análisis de entrevistas Jueces de paz letrado y civiles

1. Sr(a). juez en su desempeño judicial ¿ha tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Tabla 3 Sr(a). juez en su desempeño judicial ¿ha tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Respuesta de los jueces de paz letrado y civiles	N.º de participantes	%
Sí	5	90%
No	1	10%
Total	6	100%

Gráfico N° 1 Sr(a). juez en su desempeño judicial ¿ha tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?



ANALISIS: Del 100% de los magistrados entrevistados, el 90 % de los jueces indican que en su desempeño judicial han tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro y el 10% que corresponde a una magistrada, indica que no ha tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro; sin embargo, refiere que conoce de este tipo de procesos dado que ha participado en calidad de integrante de la Sala Civil del Cusco en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil llevado a cabo en el departamento de Lambayeque en el año 2017, asimismo manifiesta que esta de acuerdo con la posición que ha ganado en dicho pleno.

2. Sr(a). juez ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?

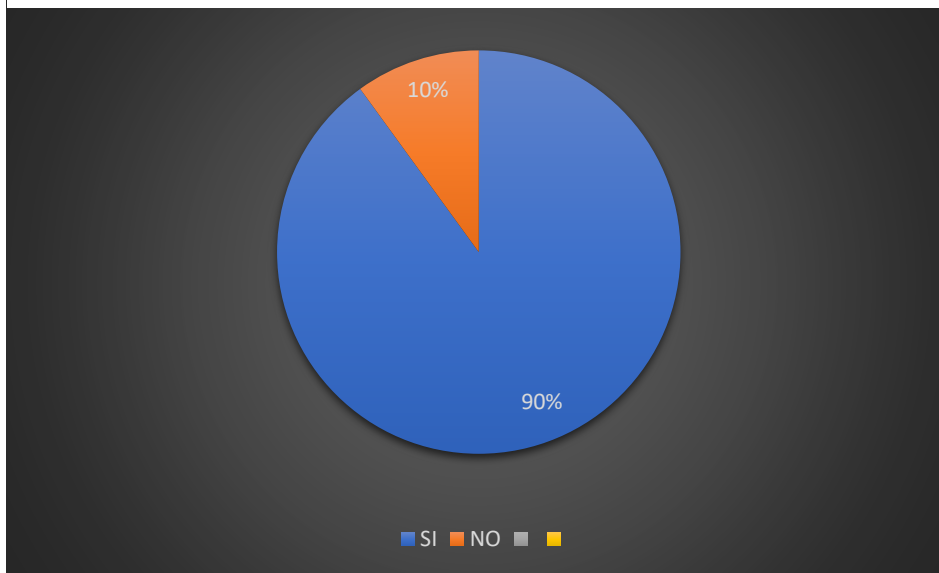
Tabla 4Sr(a). juez ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los jueces de paz letrado y civiles	N.º de participantes	%
Sí	4	90%



No	2	10%
Total	6	100%

Gráfico N° 2 Sr(a). juez ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?



ANALISIS: Del 100% de las entrevistas entregadas a los magistrados el 10 % considera que no existe falta de claridad en la norma pues manifiestan que la misma es clara y precisa y el 90% señala que sí existe falta de claridad en la norma pues el dispositivo legal no está bien regulado, aunque se debe tener en cuenta que de dicho 90% no todos refieren que tal falta de claridad en la norma sea orientada a la conciliación extrajudicial previa.

3. Sr(a). juez ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

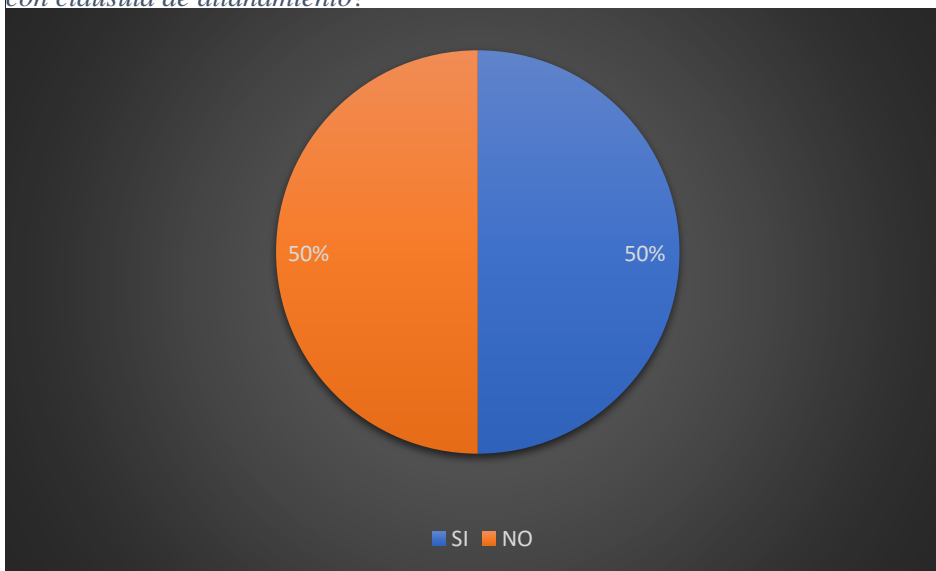
Tabla 5. Sr(a). juez ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los jueces de paz letrado y civiles	N.º de participantes	%



Sí	3	50%
No	3	50%
Total	6	100%

Gráfico N° 3 Sr(a). juez ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?



ANALISIS: Del 100% de las entrevistas entregadas a los magistrados el 50% señala que el acta de conciliación extrajudicial sí es un requisito de procedibilidad en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, debido a que la ley de conciliación no excluye a estos procesos del requisito previo de la conciliación, así también señalan que se trata de una pretensión que versa sobre derechos disponibles.

Por otro lado el 50% señala que no es requisito de procedibilidad el acta de conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, pues debería considerarse el objetivo con el que fue creada la norma, asimismo no se entiende los alcances de la creación de la ley 30201 y se prefiere recurrir a procesos más convencionales, además al tratarse de un proceso especial, donde en el contrato existe una cláusula de allanamiento se entiende que el arrendatario ya conocía dichos términos; así también lo magistrados refieren que exigir el acta de conciliación vulnera la tutela



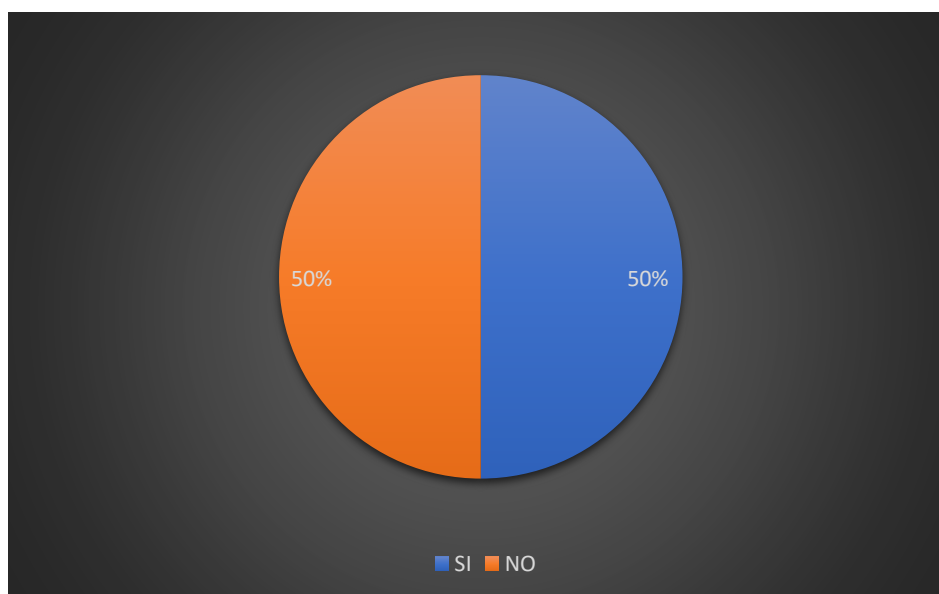
procesal efectiva en cuanto la razón de este tipo de procesos ha sido justamente la de otorgar una tutela efectiva, oportuna y célere al justiciable.

4. Sr(a). juez ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?

Tabla 6 Sr(a). juez ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?

Respuesta de los jueces de paz letrado y civiles	N.º de participantes	%
Sí	3	50%
No	3	50%
Total	6	100%

Gráfico N° 4 Sr(a). juez ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?





ANALISIS: Del 100% de los jueces entrevistados, el 50% de los jueces opinan que sí se vulnera el principio de economía y celeridad procesal , debido a que las distintas interpretaciones de la norma siempre atenta contra dichos principios, y que al generar cada magistrado un criterio diferente, genera también un retraso en el proceso; de igual forma refieren que la celebración de la de la conciliación extrajudicial conlleva un procedimiento que demanda un tiempo adicional para el litigante, cuando el arrendatario manifestó su voluntad al allanarse en el contrato.

De otro lado el 50% de los jueces opina que no se vulnera el principio de economía y celeridad procesal pues la norma es clara y al estar regulado este tipo de proceso dentro del proceso sumarísimo se entiende que es rapido.

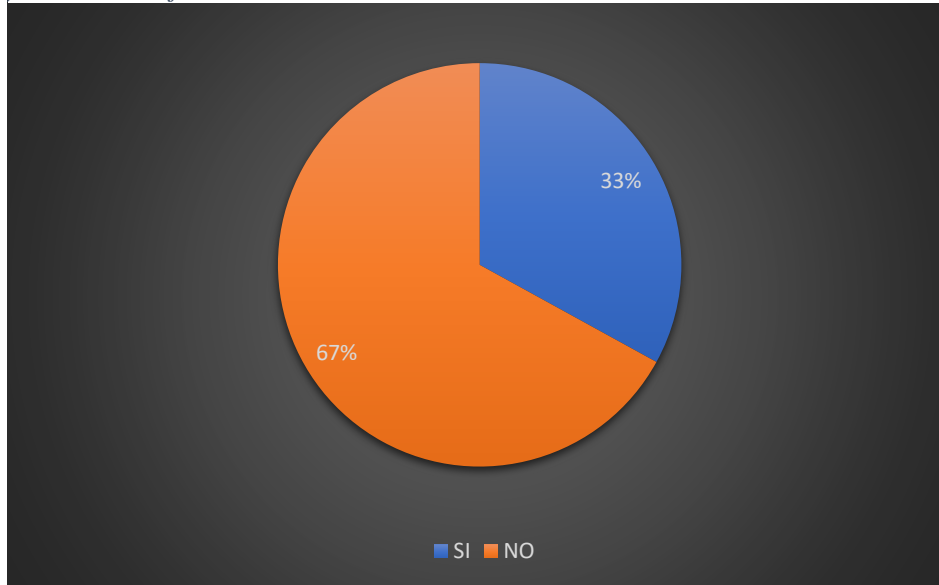
5. Sr(a). juez ¿opina usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable?

Tabla 7 ¿opina usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica?

Respuesta de los jueces de paz letrado y civiles	N.º de participantes	%
Sí	2	33%
No	4	67%
Total	6	100%



Gráfico N° 5 ¿ la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable?



ANALISIS: Del 100% de los magistrados entrevistados el 33% considera que la falta de una clara regulación en la norma ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable, pues al asumir cada magistrado un criterio distinto sobre un tema jurídico en cuestión ocasiona inseguridad en el justiciable al momento de la calificación de su demanda, por otro lado, el 67% de los magistrados indica que dicha falta de una correcta regulación no ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable pues de tal porcentaje el 33.5% indica que la norma es clara y por tanto no existe tal inseguridad y el 33.5% refiere que los alcances de la ley 30201 deben ser interpretados de forma correcta por los operadores jurídicos, por lo que teniendo en cuenta ella no debería existir inseguridad jurídica en el litigante.

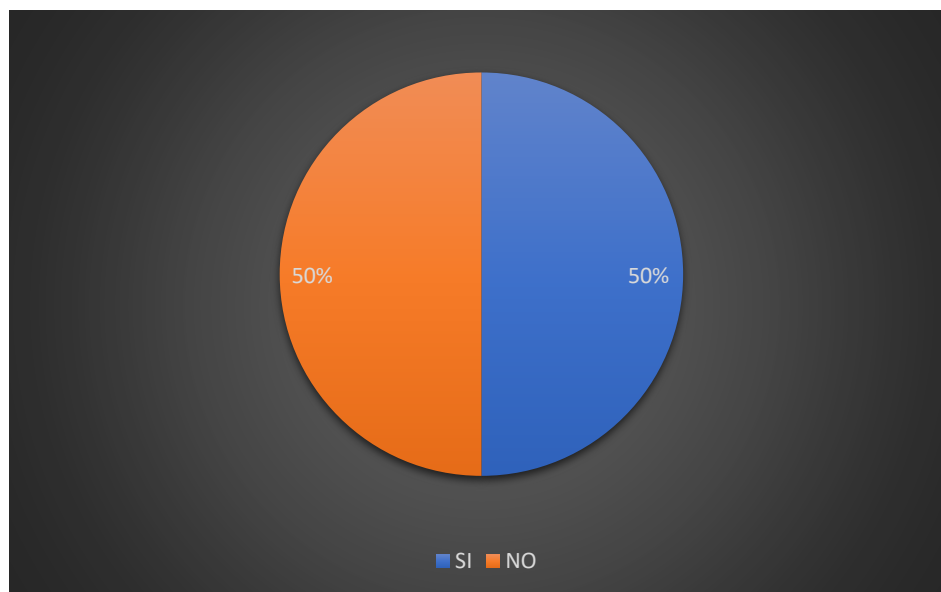
6. Sr(a). juez ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?



Tabla 8 Sr(a). juez ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los jueces de paz letrado y civiles	N.º de participantes	%
Sí	3	50%
No	3	50%
Total	6	100%

Gráfico N° 6 Sr(a). juez ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?



ANALISIS: Del 100% de los jueces entrevistados el 50% considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, pues así se resolvería la controversia, dilucidaría dudas, no se generarían



mayores demoras en el trámite del proceso, y los justiciables adquirirían seguridad jurídica.

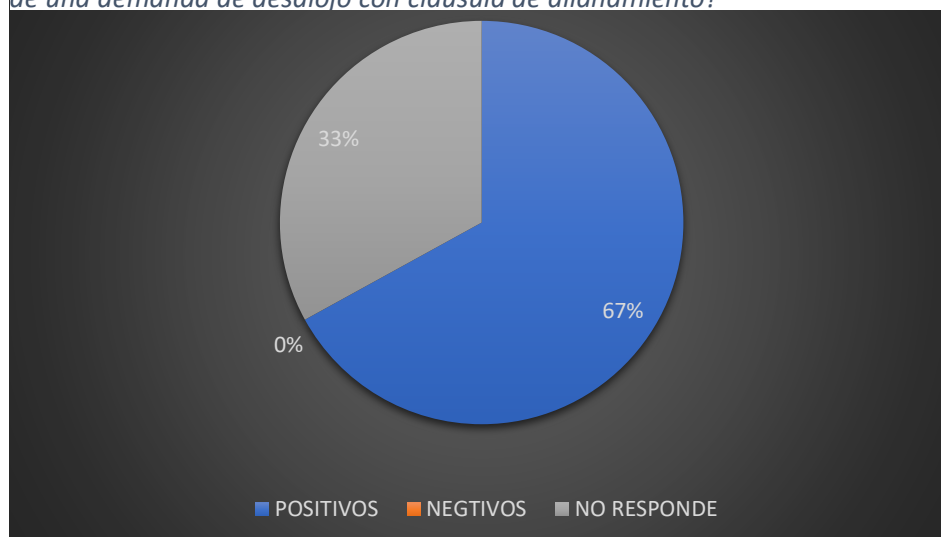
De otro lado el 50% considera que no es necesaria una regulación dado que la norma no lo necesita al ser clara y precisa.

7. Srta. juez ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Tabla 9 Sr(a). juez ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los jueces de paz letrado y civiles	N.º de participantes	%
Positivos	4	67%
Negativos	0	
No responde	2	33%
Total	6	100%

Gráfico N° 7 Srta. juez ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?





ANALISIS: Del 100% de los magistrados entrevistados el 67 % señala que de darse una regulación normativa ello traería efectos positivos, dado que cualquier norma que regula expresamente una situación de hecho facilita su aplicación, del mismo modo los justiciables ya tendrían pleno conocimiento si la conciliación es requisito de admisibilidad o no y favorecería a la predictibilidad jurídica.

El 33% de jueces no respondió la pregunta dado que considera que no es necesario tal regulación.

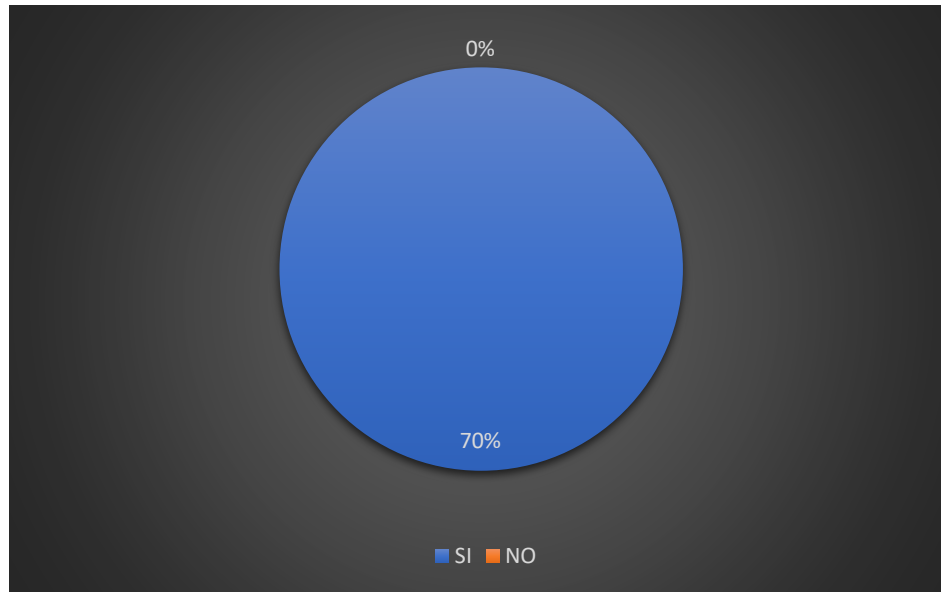
5.2.1.2. Análisis de entrevistas a abogados especializados en materia Civil.

1. Sr.(a) abogado(a) ¿conoce usted en que consiste el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro?

Tabla 10 Sr.(a) abogado(a) ¿conoce usted en que consiste el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro?

Respuesta de los abogados especialistas	N.º de participantes	%
Sí	7	100%
No	0	0%
Total	7	100%

Gráfico N.º 8. Sr.(a) abogado(a) ¿conoce usted en que consiste el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro?



ANALISIS: De los abogados encuestados, el 100% manifiesta que si conocen el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento, así también de las respuestas obtenidas se advierte que, el mismo es considerado como un proceso especial y rápido; así también indican que este procede cuando el contrato de arrendamiento establecido entre las partes que lo suscriben, llega a terminar por 2 formas : el vencimiento del contrato o la falta de pago de a merced conductiva.

2. Sr.(a) abogado(a) ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?

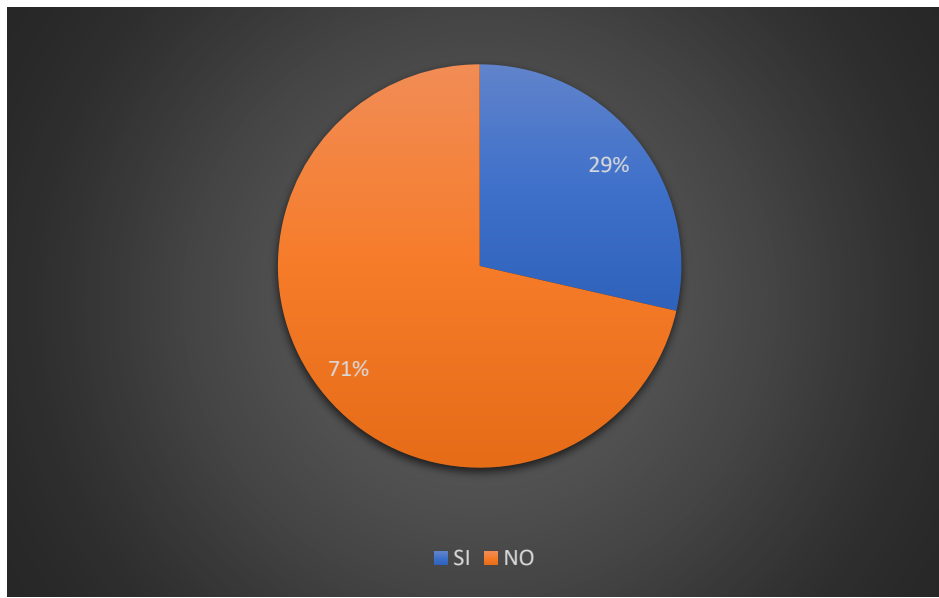
Tabla 11 Sr.(a) abogado(a) ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los abogados especialistas	N.º de participantes	%
Sí	2	29%



No	5	71%
Total	7	100%

Gráfico N° 9 Sr.(a) abogado(a) ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?



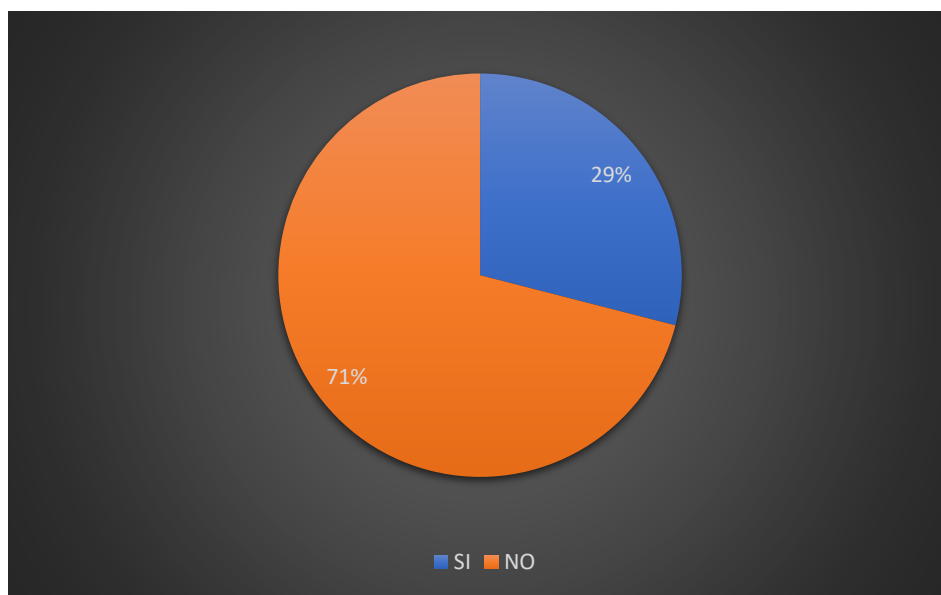
ANALISIS: Del 100 % de abogados especialistas en la materia, el 29% considera que si existe una falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento debido a que consideran que la referida además de considerarse una figura legal nueva, no cuenta con antecedentes, como sería el contar con jurisprudencia y doctrina pertinente en donde los magistrados previo debate lograsen llegar a un punto exacto en su valoración para que así ello sirviese de base para tratar casos similares respecto al proceso de desalojo con cláusula de allanamiento; por otro lado el otro 71 % no considera que exista falta de claridad en la norma respecto al desalojo con cláusula de allanamiento debido a que consideran que la ley ya resulta siendo clara y precisa; de la cual solo basta una interpretación exacta y sobreabundante.

3. Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Tabla 12 Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los abogados especialistas	N.º de participantes	%
Sí	2	29%
No	5	71%
Total	7	100%

Grafico N° 10 Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?



ANALISIS: Del 100% de las entrevistas realizadas a los abogados especialistas en la materia, el 29% considera que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, pues señalan que tal exigencia halla amparo en la Ley de la Conciliación.



Por su parte, el 71 % señala que no es un requisito de admisibilidad, dado que la cláusula de allanamiento ya se encuentra establecida en el contrato pactado entre las partes; y del que además indican existe un Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del cual señalan que si bien no es vinculante, es necesario se tome en consideración el análisis de los magistrados que la presiden, pues en ella se sostiene como voto mayoritario la no exigencia por ser un proceso especial y rápido.

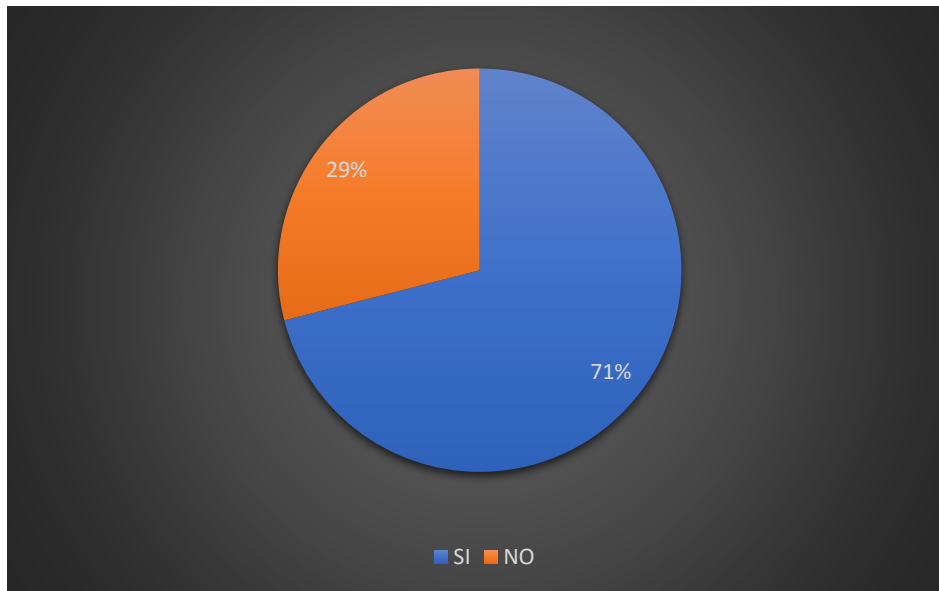
4. Sr.(a) abogado(a) ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?

Tabla 13 Sr.(a) abogado(a) ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?

Respuesta de los abogados especialistas	N.º de participantes	%
Sí	5	71%
No	2	29%
Total	7	100%



Gráfico N.º 11 Sr.(a) abogado(a) ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?



ANALISIS: Del 100% de entrevistas realizadas a los abogados especialistas en la materia, el 71% considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, sí vulnera el principio de economía y celeridad procesal, principios de los cuales consideran importantes, puesto que respecto de la primera, refieren que este busca preservar los costos que presumiría un proceso; y aunado ello que mediante la celeridad se protege la duración de la cantidad de los actos que deben realizarse en un proceso.

De otro lado el 29% de los abogados considera que al estar la norma clara no existiría tal vulneración debido a que señalan que no podría haber vulneración hacia ellas, en una norma creada para el ciudadano como instrumento.

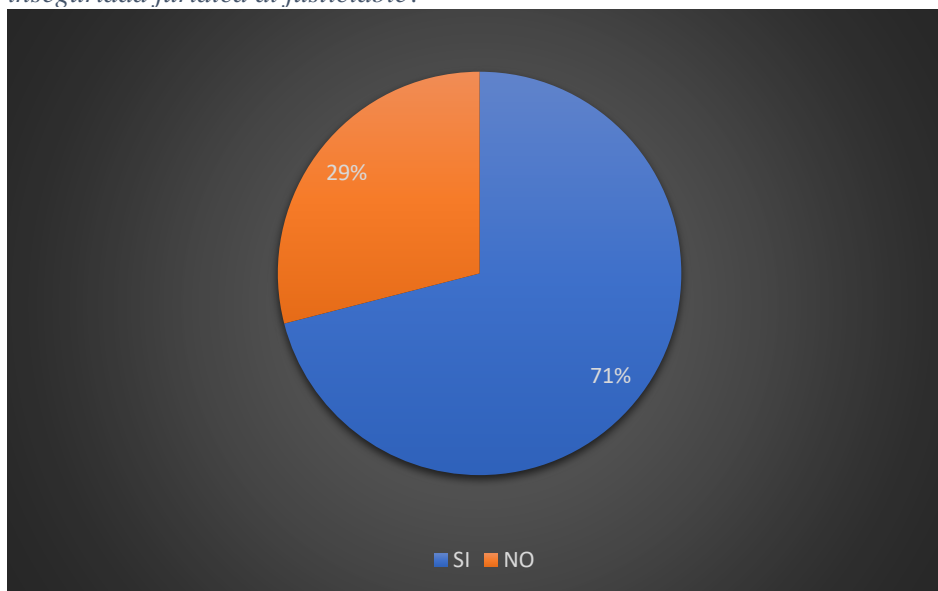


5. Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable?

Tabla 14 ¿considera usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica al justiciable?

Respuesta de los abogados especialistas	N.º de participantes	%
Sí	5	71%
No	2	29%
Total	7	100%

Gráfico N° 12 ¿considera usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica al justiciable?





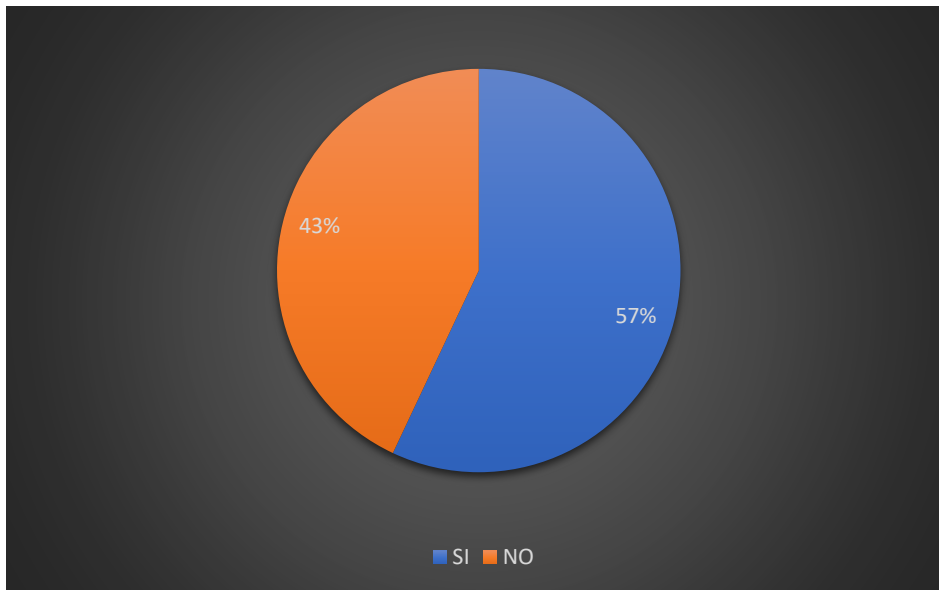
ANALISIS: Del 100% de entrevistas realizadas a los abogados especialistas en la materia el 71% considera que la falta de una correcta regulación de la norma ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable que acude ante el Órgano Jurisdiccional, ya que refieren que al no existir uniformidad en los criterios formulados por parte de los magistrados al momento de calificar la demanda, respecto de si correspondería exigir o no el acta de conciliación, termina resultando ser una información confusa otorgada al justiciable; y el 29% refiere que debido a que la norma es clara, dicha inseguridad no existiría, dado que quienes acuden ante el Órgano Jurisdiccional en busca de una tutela efectiva de derechos respecto del proceso de desalojo con cláusula de allanamiento tienen en claro todo en cuanto concierne a los requisitos de forma y fondo.

6. Sr.(a) abogado(a) ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Tabla 15 Sr.(a) abogado(a) ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los abogados especialistas	N.º de participantes	%
Sí	4	57%
No	3	43%
Total	7	100%

Gráfico N° 13 Sr.(a) abogado(a) ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?



ANALISIS: Del 100% de entrevistas realizadas a los abogados especialistas en la materia el 57% considera que sí debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, ya que consideran que al no haber una respuesta uniforme por parte de la valoración de los criterios jurisdiccionales emitidos por los magistrados, resultaría siendo de gran apoyo a los justiciables que mediante sus abogados acuden ante el Órgano Jurisdiccional en busca de una respuesta a su pretensión de forma célere y oportuna, la cual contenga además un criterio apegado a una correcta aplicación normativa.

Por otro lado, el 43% considera que no, debido que al ser expresa la Ley de Conciliación sobre las materias no conciliables, resultaría siendo sobreabundante.

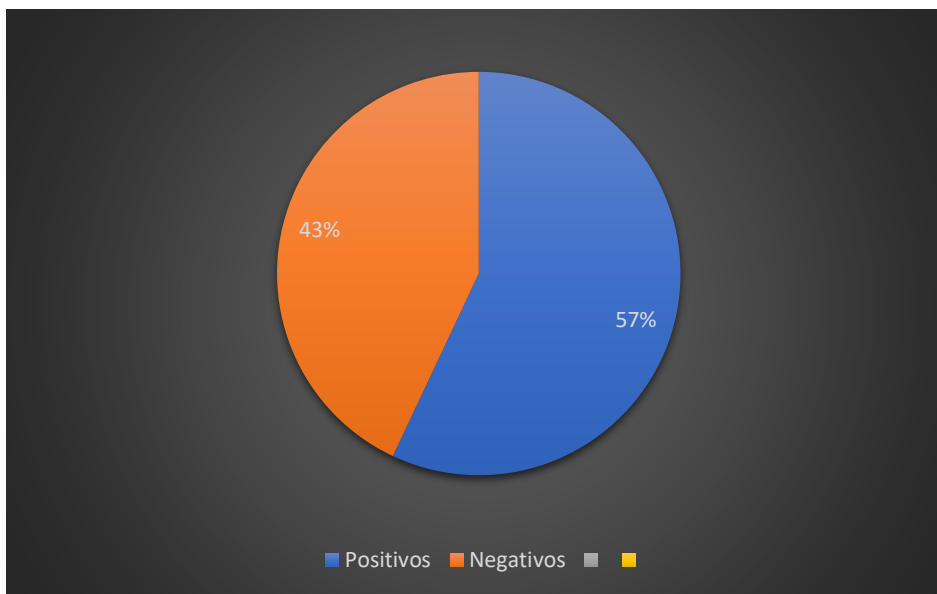
7. Sr.(a) abogado(a) ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?



Tabla 16 Sr.(a) abogado(a) ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los abogados especialistas	N.º de participantes	%
Positivos	4	57%
Negativos	3	43%
Total	7	100%

Gráfico N° 14Sr.(a) abogado(a) ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?



ANALISIS: Del 100% de entrevistas realizadas a los abogados especialistas en la materia el 57% considera que los efectos que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, serian positivos debido a que se uniformarían los criterios jurisdiccionales emitidos por los Jueces al momento de emitir pronunciamiento sobre aquellas, facilitando así no haya una dilatación procesal que vulnere el principio de



economía y celeridad procesal que le asiste al ciudadano; y el 43% considera que la regulación antes mencionada produciría efectos negativos ya que consideran que resultaría sobreabundante.

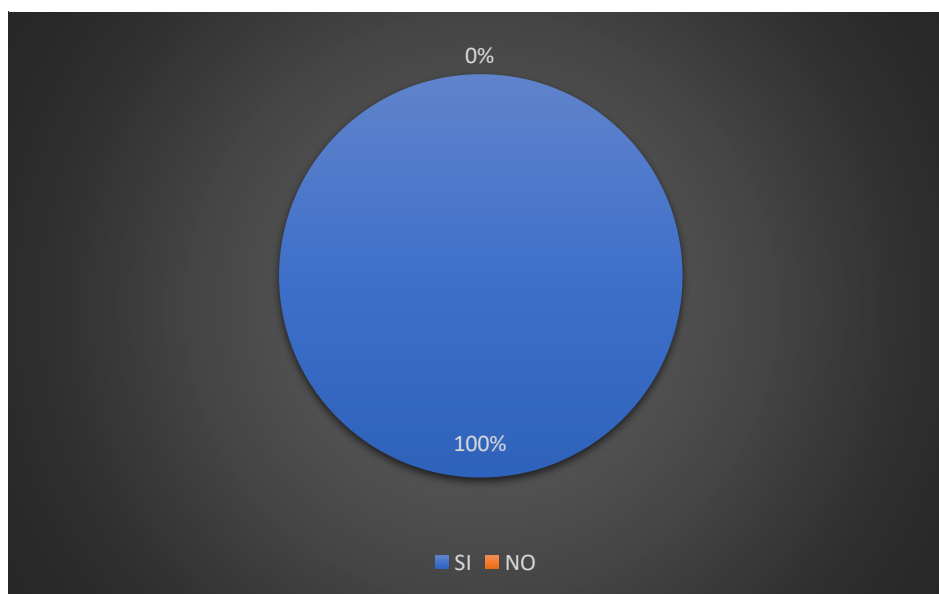
5.2.1.3 Análisis de entrevistas a los justiciables

1. Sr. Ciudadano en su función como arrendador ¿ha oído hablar de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro?

Tabla 17 Sr. Ciudadano en su función como arrendador ¿ha oído hablar de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro?

Respuesta de los justiciables	N.º de participantes	%
Sí	5	100%
No	0	0%
Total	5	100%

Gráfico N° 15 Sr. Ciudadano en su función como arrendador ¿ha oído hablar de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro?





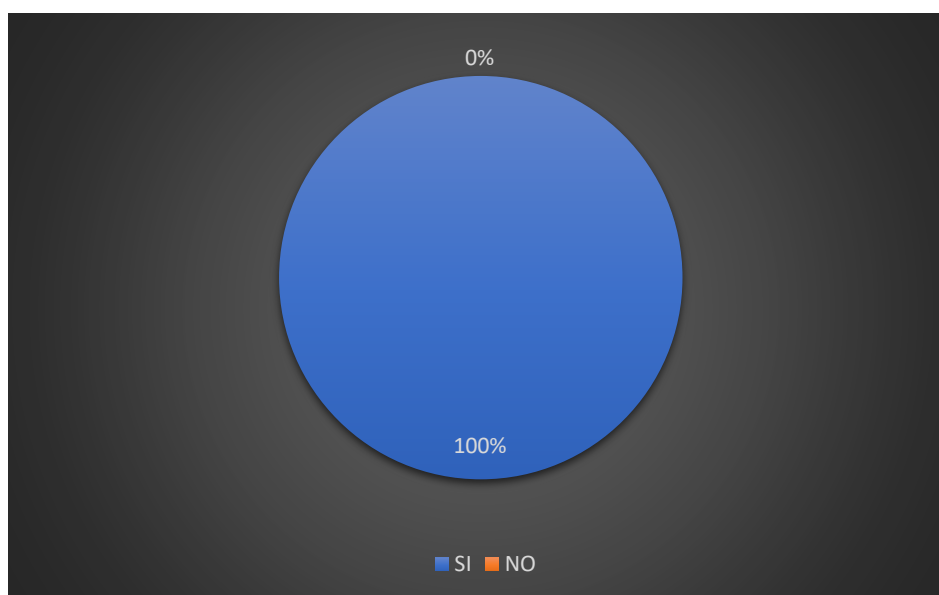
ANALISIS: De los encuestados el 100 % manifestó haber oído hablar sobre los contratos con cláusula de allanamiento a futuro, se advierte que la mayoría lo hizo por recomendación de algún familiar o conocido.

2. En relación a la pregunta anterior ¿ha empleado algún contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento futuro?

Tabla 18 En relación a la pregunta anterior ¿ha empleado algún contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento futuro?

Respuesta de los justiciables	N.º de participantes	%
Sí	5	100%
No	0	0%
Total	5	100%

Gráfico N° 16 En relación a la pregunta anterior ¿ha empleado algún contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento futuro?





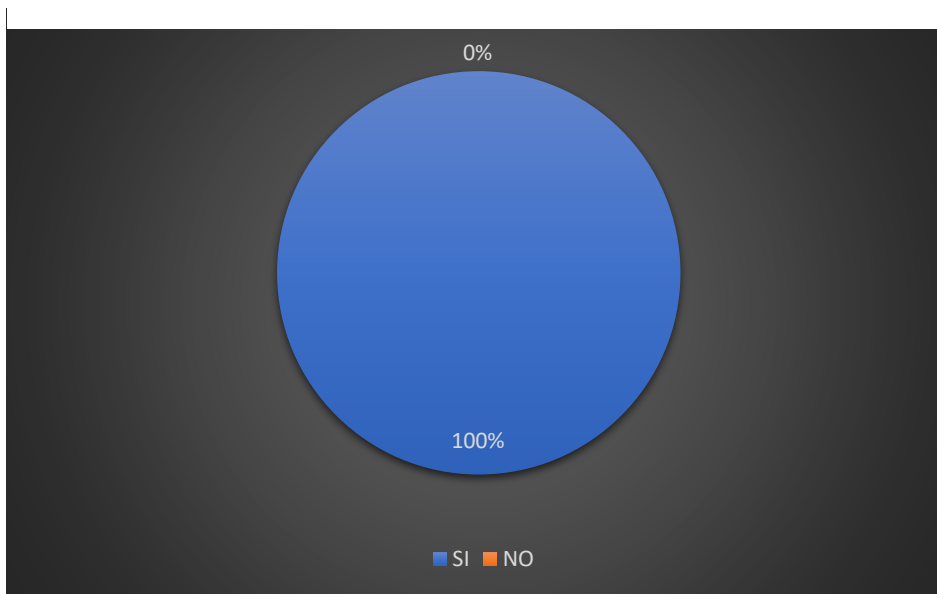
ANALISIS: De los encuestados el 100% señala haber empleado algún contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento futuro, pues los encuestados son partes de procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, quienes indican el haber tomado tal iniciativa a sugerencia de su entorno (vecinos, familiares, amigos que también aplicaron dicha cláusula como una conveniente estipulación contenida en el contrato de arrendamiento).

3. Sr. ciudadano ¿cómo arrendador ha interpuesto alguna vez una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Tabla 19 Sr. ciudadano ¿cómo arrendador ha interpuesto alguna vez una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Respuesta de los justiciables	N.º de participantes	%
Sí	5	100%
No	0	0
Total	5	100%

Gráfico N° 17 Sr. ciudadano ¿cómo arrendador ha interpuesto alguna vez una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?



ANALISIS: De los encuestados el 100% refiere el haber interpuesto alguna vez una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, pues se debe de tener en consideración que los encuestados resultaron ser partes de procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro.

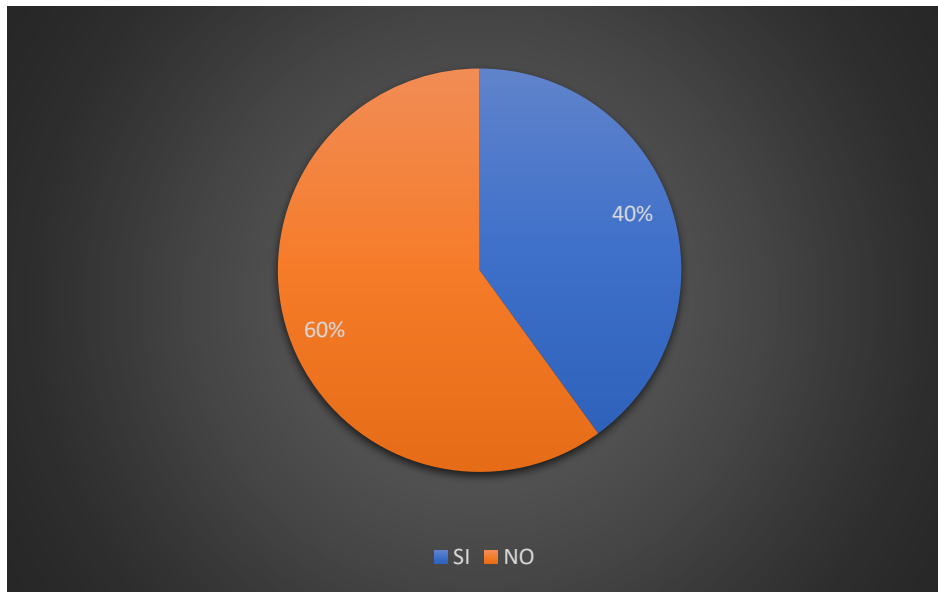
4. Sr. Ciudadano ¿ha considerado al acta de conciliación extrajudicial previa como requisito para la procedibilidad de su demanda?

Tabla 20 Sr. Ciudadano ¿ha considerado al acta de conciliación extrajudicial previa como requisito para la procedibilidad de su demanda?

Respuesta de los justiciables	N.º de participantes	%
Sí	2	40%
No	3	60%
Total	5	100%



Gráfico N° 18 Sr. Ciudadano ¿ha considerado al acta de conciliación extrajudicial previa como requisito para la procedibilidad de su demanda?



ANALISIS: Del 100% los justiciables encuestados, el 60% indica no haber considerado el acta de conciliación extrajudicial previa como requisito para la procedibilidad de su demanda, precisando que la mayoría tomo tal decisión por asesoramiento de su abogado defensor, puesto que al no tener los mismos conocimiento en aspectos jurídicos asimilan las valoraciones realizadas por sus asesores legales; del cual opinan además que tal exigencia no resulta siendo necesaria por un criterio propio a la lectura de dicha cláusula; y el 40 % refiere sí haber anexado a su demanda el acta de conciliación extrajudicial, realizando ello por asesoramiento de su abogado defensor.

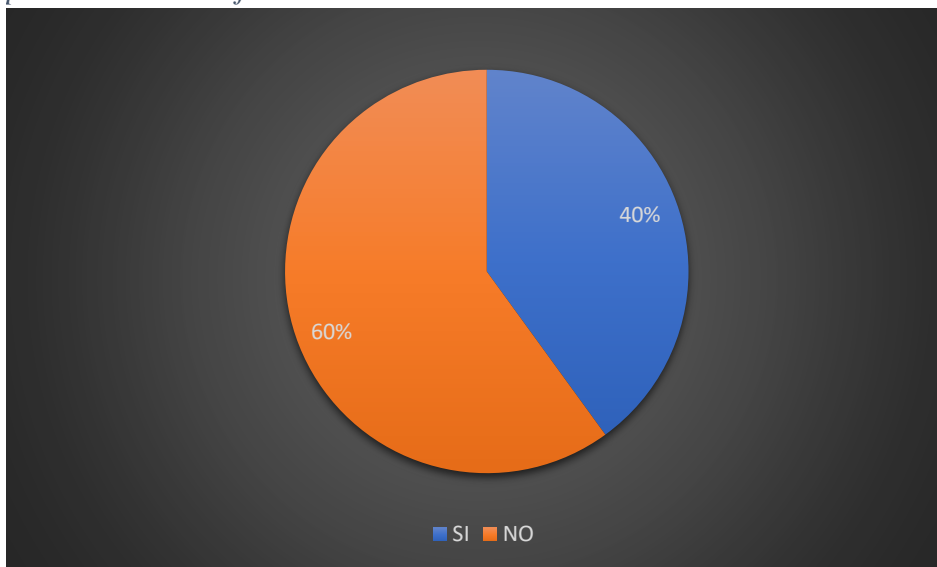
5. Sr. Ciudadano, respecto a la pregunta anterior ¿ha tenido Ud. algún problema al momento de interponer su demanda sobre en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento?



Tabla 21 Sr. Ciudadano, respecto a la pregunta anterior ¿ha tenido Ud. algún problema al momento de interponer su demanda sobre en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento?

Respuesta de los justiciables	N.º de participantes	%
Sí	2	40%
No	3	60%
Total	5	100%

Gráfico N° 19 Sr. Ciudadano, respecto a la pregunta anterior ¿ha tenido Ud. algún problema al momento de interponer su demanda sobre en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento?



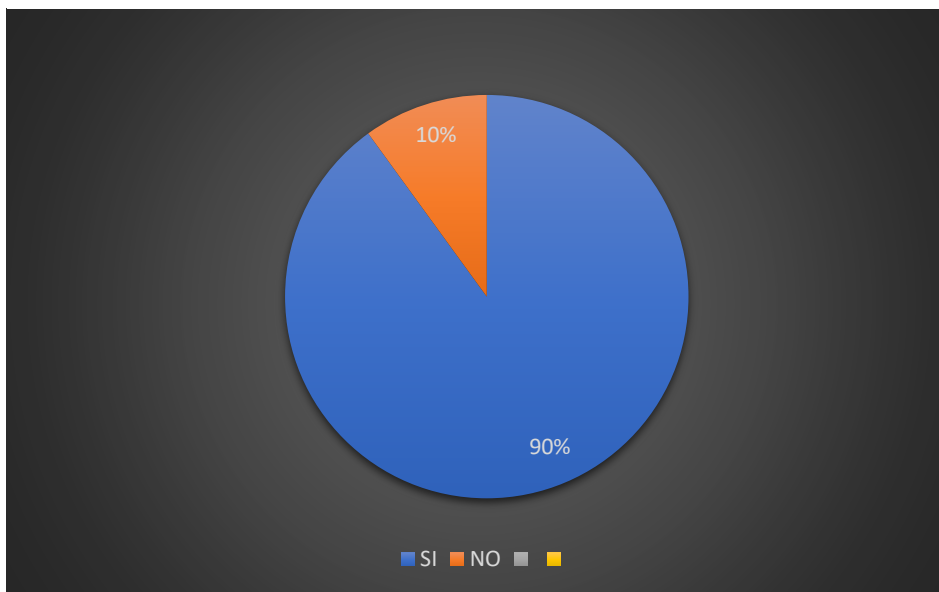
ANALISIS: Del 100% los justiciables encuestados, el 60% manifiesta no haber tenido ningún problema al momento de interponer su demanda ante el Órgano Jurisdiccional, y el 40% indica que sí, pues señalan que se les declaró improcedente la demanda que presentaron tanto en Primera como Segunda Instancia, a razón de que no adjuntaron el acta de conciliación extrajudicial, precisando que solo uno de los demandantes apeló el auto de improcedencia.

6. Sr. Ciudadano ¿Conoce Ud. a personas que hayan tenido algún incidente con los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Tabla 22 Sr. Ciudadano ¿Conoce Ud. a personas que hayan tenido algún incidente con los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Respuesta de los justiciables	N.º de participantes	%
Sí	4	90%
No	1	10%
Total	5	100%

Grafico N° 20 Sr. Ciudadano ¿Conoce Ud. a personas que hayan tenido algún incidente con los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?



ANALISIS: Del 100% de los justiciables encuestados, el 90% manifiesta que sí conoce a personas que hayan tenido algún incidente con los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, respuesta que indican de forma general, puesto que los mismos señalan tener conocidos inmersos en este tema (amigos, conocidos en los pasillos de los Juzgados que acuden ante el órgano Jurisdiccional, por el mismo tema) los cuales



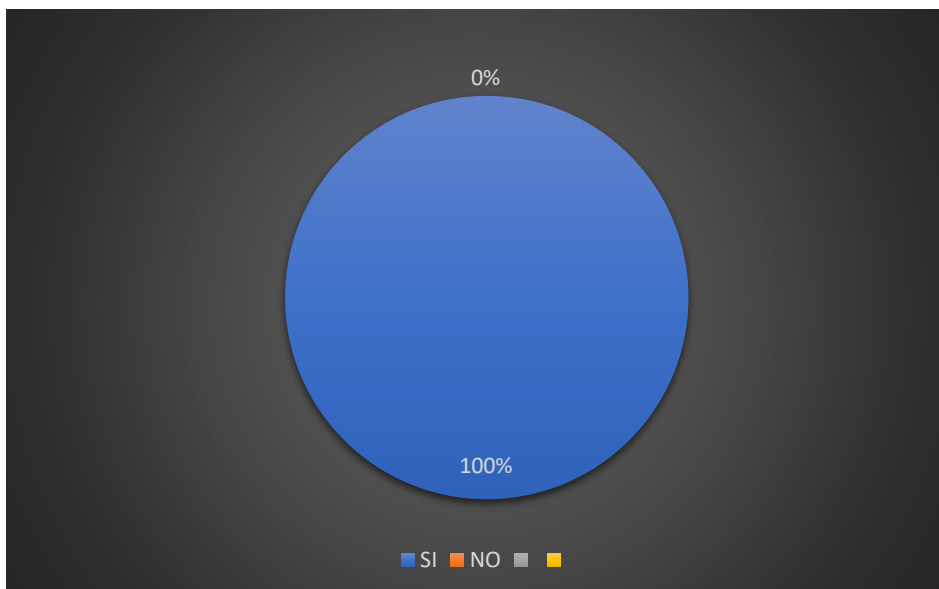
manifestaron tener problemas al momento de interponer su demanda; y el 10% señala que no.

7. Diga Ud. ¿Alguna vez se ha sentido desamparado por el Estado, como forma de barrera burocrática al acudir Ud. en busca de tutela jurisdiccional?

Tabla 23 Diga Ud. ¿Alguna vez se ha sentido desamparado por el Estado, como forma de barrera burocrática al acudir Ud. en busca de tutela jurisdiccional?

Respuesta de los justiciables	N.º de participantes	%
Sí	5	100%
No	0	0%
Total	5	100%

Gráfico N° 21 Diga Ud. ¿Alguna vez se ha sentido desamparado por el Estado, como forma de barrera burocrática al acudir Ud. en busca de tutela jurisdiccional?



ANALISIS: El 100% de los encuestados manifiesta haberse sentido desamparado por el Estado al momento de acudir ante el mismo en busca de alguna respuesta o solución a su



pedido, refiriendo que la forma en la que se maneja el sistema muchas veces resulta siendo más larga a la que correspondería, generando muchas veces dudas en ellos en acudir o no a Estado como ente de justicia.

5.2.2. Análisis de expedientes judiciales

5.2.2.1 Análisis de expedientes judiciales de los juzgados de paz letrado

a). Expediente judicial N° 538-2021-CI

Tabla 24 Expediente judicial N° 538-2021-CI

N° DE EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	INSTANCIA
538	Demandante: Tania M.L.G.	Civil	Primera
AÑO:	Demandado: Martin M. O.	JUZGADO	
2021		Juzgado de Paz Letrado del Cusco	

ANÁLISIS:

- Se advierte que la parte demandante interpone demanda de desalojo con cláusula de allanamiento por la causal de vencimiento del contrato.
- Se aprecia que la demandante adjunta todos los anexos de ley a excepción del Acta de Conciliación Extrajudicial Previa.
- El juez declara improcedente la demanda a razón de que la demandante no Adjunto el Acta de Conciliación Extrajudicial debido a que el artículo 6 de la Ley de Conciliación– Ley N° 26872– modificada por la Ley N° 31165, prescribe que si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no



solicita ni concurre a la audiencia respectiva ante un centro de conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar.

- Así también refiere que el desalojo es una pretensión sobre derechos disponibles de las partes tal como lo señala el artículo 7 de la ley de Conciliación.
- En ese orden de ideas, refiere que la mencionada ley enumera un lista de pretensiones exentas de conciliación; y respecto a la pretensión de desalojo, únicamente se encuentra exenta de conciliación, el desalojo derivado del Decreto legislativo N° 1177– Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y en la Ley N° 28364– Ley que regula el contrato de capitalización Inmobiliaria y sus modificatorios; por lo que el magistrado llega a la conclusión que en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento si se requiere acata de conciliación.
- Por otro lado, si bien el magistrado manifiesta que en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en noviembre de 2017, por mayoría se llegó a la conclusión de que “el acta de conciliación extrajudicial, no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Sin embargo, indica que este acuerdo no es vinculante.

b). Expediente judicial N° 322-2021-CI

Tabla 25 Expediente judicial N° 322-2021-CI

N° DE EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	INSTANCIA



322	Demandante: Lorena O.M.	Civil	Primera
AÑO:	Demandado: Martin M. O.	JUZGADO	
2021		Juzgado de Paz Letrado del Cusco	

ANÁLISIS:

- Se advierte que la parte demandante interpone demanda de desalojo con cláusula de allanamiento por la causal de vencimiento del contrato.
- Se aprecia que la demandante adjunta todos los anexos de ley a excepción del Acta de Conciliación Extrajudicial Previa.
- En este caso el juez califica la demanda con un Auto de Improcedencia debido a que la parte demandante no Adjunto el Acta de Conciliación Extrajudicial.
- El juez motiva su resolución señalando a que artículo 6 de la Ley de Conciliación– Ley N° 26872– modificada por la Ley N° 31165, prescribe que si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la audiencia respectiva ante un centro de conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar.
- Asimismo, señala que el desalojo es una pretensión sobre derechos disponibles de las partes tal como lo señala el artículo 9 de la ley de Conciliación.
- Así también el magistrado indica que la mencionada ley enumera un lista de pretensiones exentas de conciliación; y respecto a la pretensión de desalojo,



únicamente se encuentra exenta de conciliación, el desalojo derivado del Decreto legislativo N° 1177– Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y en la Ley N° 28364– Ley que regula el contrato de capitalización Inmobiliaria y sus modificatorios; por lo que el magistrado llega a la conclusión que en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento si se requiere acata de conciliación.

- Por otra parte, respecto al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en noviembre de 2017, por mayoría se llegó a la conclusión de que “el acta de conciliación extrajudicial, no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Sin embargo, indica que dicho acuerdo no es vinculante.

c). Expediente judicial N° 2226-2022-CI

Tabla 26 Expediente judicial N° 2226-2022-CI

N° DE EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	INSTANCIA
2226	Demandante: Entidad Pública Reservada	Civil	Primera
AÑO:	Demandado: Entidad Privada Reservada	JUZGADO	
2022		Juzgado de Paz Letrado del Cusco	

ANÁLISIS:



- Se observa que la parte demandada manifiesta un vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento, por lo que acudiendo ante el Órgano Jurisdiccional adjunta los anexos correspondientes a su pretensión.
- Así también se advierte que en la demanda el demandante no adjunto el Acta de Conciliación Extrajudicial.
- De entre la motivación se indicó por parte del Juez, que el derecho de acción que se ejerce a través de la interposición de la demanda cumpliendo los requisitos exigidos para tal efecto
- Se advierte que el juez no requiere como requisito de procedibilidad el Acta de conciliación extrajudicial.
- Por lo que en razón a la valoración se observa que, a criterio del Juez este considera viable el poder admitir el proceso en cuestión, dándole el trámite en la vía del proceso especial respecto a la demanda. Valoración con la que cierto criterio entre basta cantidad de Juzgados no comparten.

5.2.2.2 Análisis de los expedientes judiciales de los juzgados civiles

a). Expediente Judicial N° 2506-2021-CI

Tabla 27 Expediente Judicial N° 2506-2021-CI

N° DE EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	INSTANCIA
2506	Demandante: Serapio M. H.	Civil	Segunda
AÑO: 2021	Demandado: Pilar P. R.	JUZGADO Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil	Demandante interpone recurso de apelación



			contra auto de improcedencia.
--	--	--	-------------------------------

ANÁLISIS:

- Se aprecia que el Juzgado Especializado en lo Civil confirma la resolución de Auto de Improcedencia de primera instancia, debido a que la parte demandante no adjunto a su demanda el acta de conciliación extrajudicial.
- Es decir, se entiende que el Cuarto Juzgado en lo Civil considera que sí es un requisito de procedibilidad para la demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro el acta de conciliación extrajudicial.
- De lo evaluado se rescata que en dicha valoración se vulnera no solo el principio de celeridad procesal sino de economía procesal en razón que el trámite que se solicita implica un tiempo adicional a realizarse y por ende para su ejecución el pago de lo que respecta a su costo.
- Asimismo, observamos que el fundamento de la Juez se limita a si bien reconocer que las partes se encontraban vinculadas por un contrato denominado “Renovación de contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento y firmas legalizadas” reconociendo con ello que las mismas conocían de las consecuencias que implicaban tales acuerdos. Concluye en indicar que al no haber disposición expresa que exonere tal etapa, la misma resulta exigible tales acuerdos. Concluye en indicar que al no haber disposición expresa que exonere tal etapa, la misma resulta exigible.

b) Expediente Judicial N° 280-2022-CI



Tabla 28 Expediente Judicial N° 280-2022-CI

N° DE EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	INSTANCIA
280	Demandante: Ignacio V.P.	Civil	Segunda
AÑO:	Demandado: GM C. Sociedad Anónima Cerrada	JUZGADO	Demandante interpone recurso de apelación contra auto de improcedencia.
2022		1° Juzgado Civil - Sede Central	

ANÁLISIS:

- Se advierte que el demandante no ha adjuntado a su demanda el Acta de Conciliación Extrajudicial, razón por la cual el juez de primera instancia declaro improcedente la misma; empero, fruto de la apelación interpuesta por el demandante el juez del juzgado Civil declara la nulidad del Auto Improcedente, y dispone que el magistrado emita nueva resolución, en consecuencia, el juez de primera instancia admite la demanda.
- De ello se puede apreciar que el magistrado del 1ª Juzgado Civil no considera como requisito de procedibilidad de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, al acta de conciliación extrajudicial.
- De otro lado se observa que dado que la demanda fue declarada improcedente y posteriormente fue apelada, ello significa que desde que se interpuso la demanda hasta el pronunciamiento del Juzgado Civil, transcurrió un lapso de tiempo, lo cual significa una demora en el proceso.
- Así también consideramos muy acertado señalar que, si bien los plenos jurisdiccionales no tienen carácter de pronunciamiento vinculante, empero no se



debe olvidar que estos se realizan con la finalidad de que concuerden criterios jurisdiccionales.

5.2.3. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos

De las entrevistas realizadas a los magistrados, abogados especialistas y ciudadanos y de los análisis de los expedientes judiciales se advierte que sobre todo los operadores jurídicos conocen acerca del desalojo con cláusula de allanamiento a futuro, sin embargo se puede apreciar que tanto los magistrados como los abogados tienen dos posiciones contrarias respecto al tema de investigación, pues algunos manifiestan que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, mientras otros difieren y señalan que no es un requisito de procedibilidad, por lo tanto es evidente que existe una falta de uniformidad en los criterios jurisdiccionales.

En ese contexto tal falta de uniformidad ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable pues este no sabe si realizar la conciliación extrajudicial o no antes de interponer su demanda.

Asimismo, del análisis de los expedientes se advierte que al no tener los magistrados un criterio uniforme, esto significa que las demandas de un mismo tipo de proceso sean calificadas de forma diferente, pues algunos juzgados admiten la demanda sin el acta de conciliación y otros, al contrario la declaran improcedente, ante ello como se observa de los expedientes analizados conlleva en muchos casos a que el demandante apele el Auto de improcedencia, sin embargo el superior que vendrían a ser los juzgados civiles también difieren en cuanto al tema, pues unos si consideran un requisito de procedibilidad al acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de



allanamiento a futuro y otros no; siendo que ello también evidenciaría la vulneración al principio de economía y celeridad procesal.

Todo lo obtenido del procesamiento de datos resulta en que si es necesaria la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento.



CONCLUSIONES

1. Es necesario regular la exigibilidad del acta de conciliación extrajudicial en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, dado que en el presente trabajo se ha logrado demostrar la insuficiencia de la regulación normativa de dicho tipo de proceso, pues se observa a los administradores de justicia - magistrados - tener criterios diferentes al calificar las demandas, ya que por una parte se considera la conciliación extrajudicial previa como un requisito de procedibilidad al momento de interponer la demanda, mientras que por otra parte la conciliación extrajudicial previa no es un requisito de admisibilidad.
2. Los argumentos fácticos que sustentan la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil, consisten en: la falta de claridad de la regulación normativa respecto al proceso de desalojo con cláusula de allanamiento futuro y la falta de uniformidad en los criterios judiciales emitidos por los Jueces al momento de calificar las demandas-ya que existen dos diversas posturas-, lo que a su vez genera inseguridad jurídica en el justiciable. Asimismo, consideramos que al tratarse de un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento, no cobra mayor realce el trámite de un acta de conciliación extrajudicial previa como requisito de procedibilidad, puesto que no existe materia conciliable, ya que el arrendatario al firmar dicha cláusula, se allanó a la futura demanda (a razón de una de sus dos únicas causales: vencimiento del contrato, falta de pago de la merced conductiva) por lo que sería inoficioso y costoso realizar una conciliación extrajudicial previa.



3. Los argumentos jurídicos que sustentan la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil, radican fundamentalmente en el respeto al derecho de defensa -derecho de acción- como garantía integrada de la tutela jurisdiccional efectiva a fin de poder dar cumplimiento a un debido proceso que le asiste a cada sujeto que acude ante el Órgano Jurisdiccional. Asimismo, no se vulnere el principio de celeridad y economía procesal respectivamente, ya que de igual modo ambas se orientan a amparar un proceso adecuado. Por otro lado, respecto al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017 llevado a cabo en el departamento de Lambayeque, se debe tener en cuenta que si bien este no tiene calidad de vinculante; sin embargo, resulta siendo de vital interés cuando gracias a estos Plenos Jurisdiccionales, por medio de diversas ponencias que nos permiten conocer fundamentos sólidos, se logra llegar a un acuerdo sobre un tema en cuestión

4. Es en ese entender que sostenemos que una debida regulación normativa permite a los justiciables y sobre todo a los operadores jurídicos comprender con mayor claridad el texto normativo y en consecuencia uniformizar los criterios jurisdiccionales, tal y como es del caso en concreto; la regulación de la exigibilidad del acta de conciliación previa en el proceso de desalojo establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil, consentiría a que el ciudadano que acuda ante el Órgano jurisdiccional con una clara pretensión, lo haga de forma segura y sin ninguna inseguridad jurídica respecto a que se cuestione o valore un “requisito” de la demanda- acta de conciliación-, sin el cual otro Juzgado de igual rango admitiría en otra sede. Por lo que, consecuentemente la uniformidad de los



critérios jurisdiccionales generaría una mayor dinamicidad en las actuaciones judiciales -celeridad procesal- puesto que al tener claridad sobre un texto normativo no existirían mayores dilaciones en este tipo de proceso como la interposición de un recurso de apelación al haberse declarado improcedente la demanda por la falta del acta de conciliación extrajudicial, o así también en caso de regularse que no es un requisito de procedibilidad en acta de conciliación extrajudicial previa en el proceso de desalojo establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil –posición que nosotras compartimos-, el justiciable omitiría acudir a una conciliación extrajudicial, lo que generaría además de celeridad procesal , una menor inversión monetaria.

RECOMENDACIONES

1. Es muy importante no quitarle el valor estructural a lo que comprende la figura de la claridad jurídica, ya que ello como hemos visto nos permite que haya una forma interpretativa más exacta sin ambigüedad ni insuficiencia.
2. Se modifique la regulación normativa del desalojo con cláusula de allanamiento futuro, en el sentido de que no se considere como requisito de procedibilidad al acta de conciliación extrajudicial previa, puesto que como vimos su razón de ser no suele estar justificado al no haber existencia de un conflicto conciliable entre las partes porque justamente los mismos se allanaron a un acuerdo.
3. En este orden de ideas, se incorpore un literal en el artículo 7- A -Supuestos y materias no conciliables de la Conciliación- de la Ley de conciliación.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la actualidad se ha logrado observar la existencia de procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, las cuales son estipuladas dentro de los contratos de arrendamiento celebrado entre las partes (arrendador y arrendatario), no obstante al ser presentada la misma mediante la demanda que le corresponde ante el Órgano Jurisdiccional por parte de los justiciables, resulta evidenciándose falta de claridad en la norma, debido a que los Jueces al momento de calificarla, plantean criterios distintos sobre si correspondería o no exigir el acta de conciliación extrajudicial previa como requisito de procedibilidad al momento de interponer la demanda. Respuesta que al ser otorgada al justiciable resulta sienta confusa no permitiéndose acceder de este modo a una tutela jurisdiccional efectiva.

Por lo que proponemos la modificación del artículo 7-A. Supuestos y materias no conciliables de la Ley de Conciliación N° 26872.



PROYECTO LEY

LEY DE CONCILIACIÓN, ARTÍCULO 7-A.- SUPUESTOS Y MATERIAS NO CONCILIABLES DE LA CONCILIACIÓN

No procede la conciliación en los siguientes casos:

- a) Cuando se desconoce el domicilio de la parte invitada.
- b) Cuando la parte invitada domicilia en el extranjero, salvo que el apoderado cuente con poder expreso para ser invitado a un Centro de Conciliación.
- c) Cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los artículos 43 y 44 del Código Civil.
- d) En los procesos cautelares.
- e) En los procesos de garantías constitucionales.
- f) En los procesos de nulidad, ineficacia y anulabilidad de acto jurídico, este último en los supuestos establecidos en los incisos 1, 3 y 4 del artículo 221 del Código Civil.
- g) En la petición de herencia, cuando en la demanda se incluye la solicitud de declaración de heredero.
- h) En los casos de violencia familiar.
- i) En los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo N° 1177- Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y en la Ley N° 28364 – Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias.



j) En el caso del desalojo previsto en el artículo 594 del Código Procesal Civil modificado mediante la Ley 30201 - Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos-

h) En las demás pretensiones que no sean de libre disposición por las partes conciliantes.



BIBLIOGRAFÍA

- ALESSADRI RODRÍGUEZ, A. (04 de Mayo de 2022). *VILEX*. Obtenido de VILEX:
<https://vlex.cl/vid/contrato-dirigido-232234845>
- ALPA, P. G. (2015). *El Contrato General*. Peru: Intituto Pacífico .
- ARIAS SCHREIBER PEZET, M. (2000). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984* (Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- ARREDONDO GALÁN, F. X. (2014). *Biblioteca Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*. Obtenido de Biblioteca Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3784/2.pdf>
- BIANCHI, R. (29 de Octubre de 2012). *SCRIBD*. Obtenido de SCRIBD:
<https://es.scribd.com/doc/192782591/Bianchi-Roberto-Mediacion-Prejudicial-y-Conciliacion>
- BIGIO CHREM, J. (1994). *EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*. Obtenido de
<https://revistas.pucp.edu.pe/>:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11443>
- CABALLERO ELBERSCI, P. (Diciembre de 2019). *SCIELO*. Obtenido de SCIELO:
https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-43872019000100067
- CAJUSOL GARCIA, N. J. (29 de Noviembre de 2018). *ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS DE DESLOJO EN EL PERU Y PROPUETA LEGISLATIVA QUE ESTABLECE LA DEFENSA POSESORIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO*. Obtenido de
<https://tesis.usat.edu.pe/>:
https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- CANELO RABANAL, R. V. (2006). *Revista Iberoamericana de Derecho Procesal Garantista*. Obtenido de Revista Iberoamericana de Derecho Procesal Garantista:
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/\\$FILE/2006_CaneloRaul.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/$FILE/2006_CaneloRaul.pdf)
- CARDENAS MANRIQUE, C. (13 de Septiembre de 2018). *El proceso único de ejecución y sus principales características*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/>:
<https://lpderecho.pe/proceso-unico-ejecucion-caracteristicas/>
- CASO RIDBERTH MARCELINO RAMÍREZ Y OTRO - Exp. N° 9727-2005-PHC/TC, Exp. N° 9727-2005-PHC/TC (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL PERUANO 6 de Octubre de 2006).
- CHANAME ORBE, R. (2014). *Diccionario juridico moderno*. Lima, Perú: Grupo Editorial LEZ Y IURIS.
- CHAUCA REYES, Y. (2019). *Repositorio Universidad de Sipan*. Obtenido de Repositorio Universidad de Sipan:
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5175/Chauca%20Reyes%20Yuri%20Alexandra.pdf?sequence=1&isAllowed=y>



- COCA GUZMÁN, S. J. (21 de Enero de 2021). *LP Pasion por el Derecho*. Obtenido de LP Pasion por el Derecho: <https://lpderecho.pe/proceso-sumarisimo-codigo-procesal-civil/>
- CÓDIGO CIVIL. (2022). Lima: Jurista Editores. Obtenido de LP- Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL. (2021). Lima: Jurista Editores.
- CURI ROCCA, A. D. (2017). *LA INEFICACIA DE LA LEY N° 30201, EN LOS PROCESOS SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERIODO ENERO - JULIO DE 2017*. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe>: <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/854/CURI%20ROCCA%20%20Alejandro%20David.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (2017). *EL CONTRATO EN GENERAL*. Lima: Palestra .
- DECRETO LEGISLATIVO N°1177. (18 de Julio de 2015). Obtenido de Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.El Peruano: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-establece-el-regimen-de-promocion-de-decreto-legislativo-n-1177-1264951-1/>
- DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL - Exp. 0763-2005-PA/TC , Exp. 0763-2005-PA/TC (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 23 de Enero de 2006).
- DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO - EL PERUANO. (20 de Abril de 2022). Obtenido de DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO - EL PERUANO: <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0005/13-texto-unico-ordenado-de-la-ley-27444-ley-de-procedimiento-administrativo-general-1.pdf>
- DICCIONARIO JURÍDICO DE DERECHO. (08 de Mayo de 2022). Obtenido de <http://palabradeley.com/fichaglosario.php?ID=6281>
- DIEZ PICAZO, L. A. (1989). *Sistema de Derecho Civil - Sexta Edición* (Vol. II). Madrid: TECNOS S.A.
- DÍEZ PICAZO, L., & LEÓN, P. D. (s.f.). *THEMIS- Revista de Derecho*. Obtenido de THEMIS- Revista de Derecho: https://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis_049.pdf
- ENCICLOPEDIA JURÍDICA. (14 de Abril de 2022). Obtenido de ENCICLOPEDIA JURÍDICA : <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/contratos-gratuitos/contratos-gratuitos.htm>
- ESCUADERO REDONDO, A. (31 de enero de 2020). *Jurisprudencia del tribunal supremo en materia de desahucios derivados de la ley de arrendamientos urbanos*. Obtenido de https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/46241/TFM_Escudero_Redondo_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- GIRALDO BERNÚDEZ, F. (06 de Noviembre de 2021). *Arte y Escritura -ae*. Obtenido de <https://arteyescritura.org/claridad/>
- GONZALES BARRON, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesion precaria)* (Tercera ed.). Lima: Jurista Editores.
- GONZALES BARRÓN, G. H. (2013). *La posesión precaria*. Lima: Juristas Editores 2da edición.



- GONZALES BAZÁN, E. R. (2020). <https://repositorio.unprg.edu.pe>. Obtenido de La afectación de la Tutela Jurisdiccional Efectiva en el proceso de desalojo por ocupación precaria: a propósito del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017: <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/8048/BC-4471%20GONZALES%20BAZAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- HERNÁNDEZ, G. (02 de Noviembre de 2022). *Repositorio Institucional PIRHUA*. Obtenido de Repositorio Institucional PIRHUA: <https://www.udep.edu.pe/hoy/2022/11/una-clausula-de-allanamiento-protegeria-arrendador/>
- HINOSTROZA MINGUEZ, A. (2016). *Comentarios al Código Procesal Civil*. (C. Edición, Ed.) Lima, Peru: Pacífico Editores.
- ILLERA SANTOS, M. d. (2017). *LAS FORMAS ALTERNATIVAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: UN ANÁLISIS DESDE EL ÁMBITO DE LAS RELACIONES SOCIALES Y DE LOS PRINCIPIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN COLOMBIA*. Obtenido de <https://ruidera.uclm.es/xmlui/bitstream/handle/10578/17860/TESIS%20Illera%20Santos.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- JOSSERAND, E. L. (1951). *Derecho Civil Contratos*. Argentina, Buenos Aires: Jurídicas Euro-América.
- JOSSERAND, E. L. (1975). *Derecho Civil - Tomo II*. Buenos Aires: De Palma.
- LECOMPTE, M. (1995). Un matrimonio conveniente: diseño de investigación cualitativa y estándares para la evaluación de programa. *Revista Electrónica de Investigación y Evaluación Educativa*.
- LEDESMA NARVAEZ, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil* (Primera ed., Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- LEDESMA NARVÁEZ, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo* (Vol. I). Lima: Gaceta Jurídica.
- LEDESMA NARVAEZ, M. L. (2012). *Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I y II*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- LEY 26872 LEY DE CONCILIACION. (2022). Obtenido de LP: <https://lpderecho.pe/ley-conciliacion-ley-26872/#:~:text=El%20Ministerio%20de%20Justicia%20y,se%20se%3%B1alan%20en%20el%20Reglamento.>
- LEY Nº 30933. (24 de Abril de 2019). Obtenido de Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervencion notarial.El Peruano: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1/>
- LLANCARI ILLANES, S. M. (2010). *Revista Jurídica - Facultad de Derecho UNMSM*. Obtenido de Revista Jurídica - Facultad de Derecho UNMSM: <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10259/8996>
- LP - Pasión por el DERECHO. (30 de Mayo de 2019). *Pasión por el DERECHO*. Obtenido de Pasión por el DERECHO: <https://lpderecho.pe/pre tension-determinada-determinable->



derechos-disponibles-
conciliacion/#:~:text=Enti%C3%A9ndase%20por%20pretensi%C3%B3n%20determinad
a%20a,de%20lo%20que%20se%20pide.

- LUNA CORONEL, J. L. (2021). *CARACTERIZACION DEL PROCESO SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; EXPEDIENTE N° 00356-2016-02501-JR-CI-02, SEGUNDO JUZGADO CIVIL, DISTRITODEL SANTA - CHIMBOTE. 2021*. Obtenido de repositorio.uladech.edu.pe:
https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/26983/OCUPACION_PRECARIA_LUNA_CORONEL_JORGE.pdf?sequence=3
- MINJUS, M. d. (s.f.). *Conciliación extrajudicial MINJUS*. Obtenido de Conciliación extrajudicial MINJUS: <https://www.gob.pe/13935-conciliacion-extrajudicial>
- MONROY GÁLVEZ, J. (1994). *REVISTAS PUCP*. Obtenido de REVISTAS PUCP:
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11366/11876>
- MONROY GÁLVEZ, J. (2004). *La formación del Proceso Civil Peruano* (Vol. 2° Edición). Lima: Palestra.
- ORTEGA PIANA, M. A. (s.f.). *Contratos nominados e innominados, típicos y atípicos, y su relación con las normas legales*. Obtenido de <https://revistas.ulima.edu.pe/>:
<https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2001.n032.3636>
- OSORIO, G. (22 de Mayo de 2021). *Sumario sobre el desalojo en el Perú*. Obtenido de deleyes.pe: <https://www.deleyes.pe/articulos/sumario-sobre-el-desalojo-en-el-peru>
- PLANIOL, M., & RIPERT, J. (2002). *Tratado práctico del Derecho civil Francés*. En M. -R. PLANIOL, *Tratado práctico del Derecho civil Francés* (Vol. VI, pág. 61). Mexico.
- PODER JUDICIAL DEL PERÚ. (15 de Noviembre de 2022). Obtenido de PODER JUDICIAL DEL PERÚ:
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_plenos_jurisdiccionales/
- POZO SÁNCHEZ, J. (2021). *El proceso de desalojo por ocupación precaria*. Lima - Jesús Maria: LP.
- POZO SANCHEZ, J. (2021). *El proceso de desalojo por ocupacion precaria*. Lima: LP.
- POZO SANCHEZ, J. E. (Julio de 2014). *Breves apuntes sobre el nuevo "desalojo express" para los inquilinos bajo la clausula de allanamiento futuro*. Obtenido de works.bepress.com:
<https://docplayer.es/41061237-Breves-apuntes-sobre-el-nuevo-desalojo-express-para-los-inquilinos-bajo-la-clausula-del-allanamiento-futuro.html>
- POZO SANCHEZ, J. E. (Agosto de 2015). *Breves comentarios al nuevo Proceso Único de Ejecución de Desalojo*. Obtenido de SELECTED WORKS: <https://1library.co/document/z1428v8z-breves-comentarios-nuevo-proceso-%C3%BAnico-ejecuci%C3%B3n-desalojo.html>
- RAMÍREZ CRUZ, E. M. (2004). *Tratado de los Derechos Reales*. Lima: Rodhas 2da Edición.
- REZZONICO, L. M. (1969). *Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil*. Buenos Aires: DEPALMA.



- RIOJA BERMUDEZ, A. (01 de Diciembre de 2008). *Blog PUCP*. Obtenido de Blog PUCP:
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2008/12/01/celeridad-procesal-y-actuacion-de-la-sentencia-impugnada-en-el-proceso-civil-peruano/>
- RIOJA BERMÚDEZ, A. (28 de febrero de 2017). *La demanda y su calificación*. Obtenido de
<https://lpderecho.pe/>: <https://lpderecho.pe/>
- RODRIGUEZ VELAR, J. (03 de Agosto de 2018). *NOTARIA RODRIGUEZ VELARDE*. Obtenido de NOTARIA RODRIGUEZ VELARDE:
<https://rodriguezvelarde.com.pe/2018/08/03/contratos-preparatorios/>
- RUIZ DE VARILLAS, K. I. (2020). *LA FICCIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD EN LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN PERÚ*. Obtenido de
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6648/Ruiz%20De%20Varillas%2c%20Karen%20Iris.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- SÁNCHEZ PALACIOS P, M. (2001). El Ocupante Precario: Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. En M. SÁNCHEZ PALACIOS P, *El Ocupante Precario: Doctrina y Jurisprudencia Casatoria*. (pág. 117). Lima: Ediciones Legales.
- SANCHEZ VASQUEZ, V. (26 de Febrero de 2017). *Blog de la Pontifica Universidad Católica del Perú*. Obtenido de Blog de la Pontifica Universidad Católica del Perú:
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/vicentesanchez/2017/02/26/conciliacion-extrajudicial-preguntas-frecuentes/>
- SANCHEZ VASQUEZ, V. (26 de Febrero de 2017). *Conciliacion Extrajudicial Preguntas Frecuentes*. Obtenido de Blog de la Pontifica Universidad del Perú:
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/vicentesanchez/2017/02/26/conciliacion-extrajudicial-preguntas-frecuentes/>
- SANCLEMENTE ARCINIEGAS, J. (Diciembre de 2017). *Las nociones de regulación y reglamentación en derecho económico ¿Identidad o antagonismo?* Colombia: Revista Misión Jurídica. Obtenido de Las nociones de regulación y reglamentación en:
<https://www.revistamisionjuridica.com/wp-content/uploads/2020/09/10-Las-nociones-de-regulacion-y-reglamentacion.pdf>
- SANTILLAN GARCIA, P. (27 de Junio de 2019). *¿Valió la pena la espera?: el desalojo con intervención notarial*. Obtenido de Estudio Jorge Avendaño: <https://eja.com.pe/valio-la-pena-la-espera-el-desalojo-con-intervencion-notarial/>
- SLAIKEU, K. (26 de Noviembre de 2021). *LIMAMARC*. Obtenido de LIMAMARC:
<https://limamarc.wordpress.com/category/que-es-la-conciliacion/>
- SOTO GUEVARA, E. (Abril de 2019). *Repositorio Institucional PIRHUA*. Obtenido de Repositorio Institucional PIRHUA:
https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DE-DC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- TANTALEÁN O, R. M. (2016). Comentario al artículo 546 del Código Procesal Civil” En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. En R. M. TANTALEÁN O, *Comentario al artículo 546 del Código Procesal Civil” En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas* (pág. 336). Lima.



- TANTALEÁN ODAR, R. M. (2016). *Comentario al artículo 552 del Código Procesal Civil*.
En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios por artículo. Lima: Gaceta Jurídica.
- TANTALEAN ODAR, R. M. (1 de Febrero de 2016). *TIPOLOGÍA DE LAS INVESTIGACIONES JURÍDICAS*. Obtenido de [derechoycambiosocial.com Dialnet](https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456267.pdf):
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456267.pdf>
- TORRES VÁSQUEZ, A. (2001). *Acto Jurídico*. Lima: Moreno S.A.
- TORRES VÁSQUEZ, A. (2012). *Teoría General del Contrato - Tomo II*. Lima: Pacífico Editores S.A.C.
- TORRES VASQUEZ, A. (2015). *Acto Jurídico, quinta edición actualizada y aumentada (Vol. I)*. Lima: Instituto Pacífico.
- VALVERDE Y VALVERDE, C. (1926). *Tratado de Derecho Civil Español (Vol. III)*. Madrid, España: Alcaná Libros.
- VELÁSQUEZ CUENTAS, B. d. (06 de Noviembre de 2017). *PJ GOB*. Obtenido de PJ GOB:
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954/Pleno+Jurisdiccional+Nacional+Civil+y+Procesal+Civil+de+2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHID=11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954>
- Ventajas y beneficios de la conciliación extrajudicial*. (25 de Junio de 2018). Obtenido de Ministerio de Justicia y Derechos Humanos: <https://www.minjus.gob.pe/ultimas-noticias/noticias-destacadas/ventajas-y-beneficios-de-la-conciliacion-extrajudicial/>
- ZAPATERO GÓMEZ, V., GARRIDO, M. I., & ARCOS, F. (2010). El Derecho como proceso normativo. Lecciones de Teoría del Derecho. En V. ZAPATERO GÓMEZ, M. I. GARRIDO, & F. ARCOS, *El Derecho como proceso normativo. Lecciones de Teoría del Derecho* (2da Edición ed., págs. 217-220). Alcalá de Henares: UAH.
- ZEGARRA ESCALANTE, H. (1999). Formas Alternativas de concluir un proceso civil 2da Edición Actualizada. En H. ZEGARRA ESCALANTE, *Formas Alternativas de concluir un proceso civil 2da Edición Actualizada* (pág. 204). Lima: Marsol Perú Editores .



ANEXOS



1. *Matriz de consistencia*
“LA NO EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL PREVIA EN LOS PROCESOS DE DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 594 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PERUANO”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	METODOLOGIA	TECNICAS DE INVESTIGACION
<p><i>Problema general</i></p> <p>1. ¿Es necesaria la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?</p>	<p><i>Objetivo general</i></p> <p>1. Determinar si es necesaria la regulación la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.</p>	<p><i>Hipótesis general</i></p> <p>1. <i>Es necesaria</i> la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.</p>	<p><i>Diseño metodológico:</i></p> <p>-Enfoque cualitativo</p> <p><i>Tipo de diseño contextual:</i></p> <p>-Descriptivo</p>	<p><i>Técnica</i></p> <p>-Análisis e interpretación de expedientes judiciales de la ciudad de Cusco.</p> <p>-Entrevista a jueces civiles, jueces de paz letrado, abogados especialistas en la materia y a justiciables</p>
<p><i>Problemas específicos</i></p> <p>1. ¿Cuáles son los fundamentos facticos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?</p> <p>2. ¿Cuáles son los fundamentos jurídicos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?</p> <p>3. ¿Cuáles son los efectos que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano?</p>	<p><i>Objetivos específicos</i></p> <p>1. Determinar cuáles son los fundamentos facticos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.</p> <p>2. Determinar cuáles son los fundamentos jurídicos para regular la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.</p> <p>3. Determinar cuáles son los efectos que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil Peruano.</p>	<p><i>Hipótesis específicas</i></p> <p>1. Los fundamentos facticos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Incertidumbre en el justiciable -Falta de uniformidad de los criterios jurisdiccionales emitidos por los jueces al momento de calificar este tipo de demandas - La falta de claridad de la regulación normativa del desalojo contenido en el artículo 594 del Código Procesal Civil. <p>2. <i>Los fundamentos jurídicos son</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Vulneración al derecho a una Tutela jurisdiccional efectiva. -Vulneración al principio de celeridad y economía procesal. -El pleno jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2017. <p>3. <i>Los efectos que produciría son.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Permitiría al justiciable la obtención más celeridad de su pretensión. -Eliminaría la incertidumbre jurídica y generaría uniformidad en las decisiones jurisdiccionales de los jueces. 	<p><i>Tipo de investigación:</i></p> <p>-<i>Jurídico dogmática</i> propositiva</p>	



N.º EXPEDIENTE:	PARTES PROCESALES:	MATERIA	JUZGADO	INSTANCIA
	DEMANDANTE:	CIVIL	JUZGADO DE PAZ LETRADO	PRIMERA
AÑO	DEMANDADO:			
DEMANDA			AUTO CON EL QUE SE CALIFICA LA DEMANDA:	
PRETENSION	ANEXOS		CAUSAL:	ANALISIS



N.º EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	JUZGADO	SEGUNDA INSTANCIA	ANALISIS	
	DEMANDANTE:					
AÑO:	DEMANDADO:					
DEMANDA DE:			DEMANDANTE INTERPONE RECURSO DE APELACION	PRONCIAMIENTO DEL JUZGADO CIVIL RESPECTO AL RECURSO DE APELACION		
PRETENSION	ANEXOS	FUNDAMENTOS				RESUELVE:
			FUNDAMENTOS:			
CALIFICACION DE LA DEMANDA:						
MOTIVO/CAUSAL						



Entrevista concerniente a la investigación dirigida a los magistrados de la ciudad de Cusco

Nombre: _____

Cargo: _____

8. Srta. juez en su desempeño judicial ¿ha tratado procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Si _____ No _____

Comente:

9. Srta. juez ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?

Si _____ No _____

¿Por qué?:

10. Srta. juez ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Si _____ No _____

¿Por qué?:

11. Srta. juez ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?



Si _____ No_____

¿Por qué?:

12. Srta. juez ¿opina usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable?

Si _____ No_____

¿Por qué?:

13. Srta. juez ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Si _____ No.x_____

¿Por qué?:

14. Srta. juez ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Positivos _____ Negativos _____



¿Por qué?:

Firma



Entrevista concerniente a la investigación dirigida a los abogados de la ciudad de Cusco

Nombre: _____

Colegiatura N°: _____

8. Sr.(a) abogado(a) ¿conoce usted en que consiste el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro?

Si _____ No _____

Comente:

9. Sr.(a) abogado(a) ¿cree usted que existe falta de claridad en la norma respecto a los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento?

Si _____ No _____

¿Por qué?:

10. Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que el acta de conciliación extrajudicial es un requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Si _____ No _____

¿Por qué?:

11. Sr.(a) abogado(a) ¿considera que la falta de claridad de la norma respecto a si es o no requisito de procedibilidad el acta de conciliación en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, vulnera el principio de economía y celeridad procesal?

Si _____ No _____

¿Por qué?:



12. Sr.(a) abogado(a) ¿considera usted que la falta de una correcta regulación respecto a la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa como requisito para la interposición de una demanda con cláusula de allanamiento, ocasiona inseguridad jurídica en el justiciable?

Si _____ No_____

¿Por qué?:

13. Sr.(a) abogado(a) ¿usted considera que debería regularse si es exigible o no la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Si _____ No_____

¿Por qué?:

14. Sr.(a) abogado(a) ¿qué efectos considera que produciría la regulación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito para la interposición de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento?

Positivos _____ Negativos _____

¿Por qué?:

Firma



Entrevista concerniente a la investigación dirigida a los justiciables

Nombre: _____

DNI: _____

8. Sr. Ciudadano en su función como arrendador ¿ha oído hablar de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro?

Si _____ No_____

9. En relación a la pregunta anterior ¿ha empleado algún contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento futuro?

Si _____ No_____

¿Por qué?:

10. Sr. ciudadano ¿cómo arrendador ha interpuesto alguna vez una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Si _____ No_____

11. Sr. Ciudadano ¿ha considerado al acta de conciliación extrajudicial previa como requisito para la procedibilidad de su demanda?

Si _____ No_____

12. Sr. Ciudadano, respecto a la pregunta anterior ¿ha tenido Ud. algún problema al momento de interponer su demanda sobre en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento?

Si _____ No_____



¿Por qué?:

13. Sr. Ciudadano ¿Conoce ud. a personas que hayan tenido algún incidente con los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?

Si _____ No_____

14. Diga Ud. ¿Alguna vez se ha sentido desamparado por el Estado, como forma de barrera burocrática al acudir Ud. en busca de tutela jurisdiccional?

Si _____ No_____

¿Porqué?

Firma



a) Expediente N° 583-2021-CI - Primera Instancia

N.º EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	JUZGADO	PRIMERA INSTANCIA
00538	DEMANDANTE: Tatiana M. L G.	CIVIL	JUZGADO DE PAZ LETRADO	
AÑO: 2021	DEMANDADO: Martin M. O.			
DEMANDA DE: Desalojo con cláusula de allanamiento futuro		CALIFICACION DE LA DEMANDA Auto de Improcedencia de demanda.		ANALISIS
PRETENSION <ul style="list-style-type: none"> Restitución del bien inmueble por causal de vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento futuro; y de forma accesoria, el pago de las penalidades 	ANEXOS <ul style="list-style-type: none"> 03 cédulas de notificación 01 tasa por ofrecimiento de pruebas. 01 copia simple de documento de identidad de la recurrente. 01 copia certificada de la 	MOTIVO/CAUSAL <ul style="list-style-type: none"> la demandante no Adjunto el Acta de Conciliación Extrajudicial. El artículo 6 de la Ley de Conciliación– Ley N° 26872– modificada por la Ley N° 31165, prescribe que si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la audiencia respectiva ante un centro de conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la 		<ul style="list-style-type: none"> En el presente caso la demanda interpone una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento adjuntando todos los requisitos exigidos por ley a excepción del acta de conciliación extrajudicial; es a razón de ello que el magistrado califica la demanda con un auto de improcedencia , indicando que el acta de conciliación expresamente indica que tipos de desalojo están exentos de conciliación, no siendo el caso para el desalojo con cláusula de allanamiento , por lo que considerando



<p>establecidas en el contrato.</p>	<p>partida electrónica del Registro de Mandatos y poderes de la Oficina Registral Cusco.</p> <ul style="list-style-type: none">• 01 contrato de arrendamiento• 03 contratos de ampliación de alquiler<ul style="list-style-type: none">• 01 carta notarial.	<p>demanda declarara improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar.</p> <ul style="list-style-type: none">• El desalojo es una pretensión sobre derechos disponibles de las partes tal como lo señala el artículo 7 de la ley de Conciliación.• La ley de la conciliación enumera una lista de pretensiones exentas de conciliación; y respecto a la pretensión de desalojo, únicamente se encuentra exenta de conciliación, el desalojo derivado del Decreto legislativo N° 1177– Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, por lo que el magistrado llega a la conclusión que en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento si se requiere acta de conciliación.• El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil no es vinculante.	<p>que se trata de una pretension que versa sobre un derecho disponible entre las partes, el magistrado considera que si se requiere acta de conciliación.</p> <ul style="list-style-type: none">• También se advierte que respecto al Pleno Jurisdiccional y Procesal Civil , el acuerdo realizado en dicho pleno no es vinculante.
-------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



b) Expediente N° 522-2021-CI -Primera instancia

N.º EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	JUZGADO	PRIMERA INSTANCIA
00322	DEMANDANTE: Lorena O. M.	CIVIL	JUZGADO DE PAZ LETRADO	
AÑO: 2021	DEMANDADO: Martin M. O			
DEMANDA DE: Desalojo con cláusula de allanamiento futuro		CALIFICACION DE LA DEMANDA Auto de Improcedencia de demanda.	ANALISIS	
PRETENSION <ul style="list-style-type: none"> • Restitución del bien inmueble por causal de vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento futuro; y de forma accesoria, el pago de costas y costos propios del proceso. 	ANEXOS <ul style="list-style-type: none"> • 03 cédulas de notificación • 01 tasa por ofrecimiento de pruebas. • 01 copia simple de documento de identidad de la recurrente. • 01 copia certificada de la partida electrónica. • 01 contrato de arrendamiento de local 	MOTIVO/CAUSAL <ul style="list-style-type: none"> • Prescribe que el artículo 2 de la Ley de Conciliación– Ley N° 26872– prescribe que la conciliación propicia una cultura de paz y se realiza siguiendo los principios éticos de equidad, veracidad, buena fe, confidencialidad, imparcialidad, neutralidad, legalidad, celeridad y económica; así también el artículo 7 de la referida Ley prescribe:” Son materia conciliable las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes”. • De otro lado indica que el artículo 7-A de la Ley N° 26872, enumera una lista de pretensiones exentas de 	<ul style="list-style-type: none"> • Se observa que el recurrente mediante su defensa acudió ante el Órgano Jurisdiccional en buscar de dar respuesta a su pretensión; del cual adjuntan como anexos documentaria que a su criterio opina como pertinente. • De lo valorado por el Juez se logra advertir que el mismo hace más una interpretación y sustentación normativa apoyada en el desarrollo jurídico de la misma, es decir: la naturaleza disponible de la pretensión encontrándose por tal bajo alcances del artículo 7 de la Ley N°218364 • Por otro lado, en cuanto al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal 	



- 03 contratos de ampliación de alquiler
- 01 contrato de alquiler.

conculación, y respecto a la pretensión de desalojo, únicamente se encuentra exenta de conciliación, el desalojo derivado del Decreto legislativo N° 1177– Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y en la Ley N° 28364– Ley que regula el contrato de capitalización Inmobiliaria y sus modificatorios.

- Advierte que el desalojo regulado por el Código Procesal Civil o la Ley N° 30201– que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil–, al ser una pretensión de naturaleza disponible, se encuentra perfectamente comprendida en la regulación que prescribe el artículo 7 de la Ley de Conciliación, pues, si la intención del legislador hubiere sido excluirla, toda pretensión de desalojo se encontraría comprendida en el artículo 7- A, por lo que podemos colegir que en este tipo de pretensiones es exigible la conciliación
- Asimismo, que, respecto al apoyo jurídico por parte de la recurrente, se tenga en consideración que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, no es vinculante, por tanto, no obliga a ningún juez compartir su criterio.

Civil, opina que, si bien la mayoría llega a la conclusión que no es exigible el acta de conciliación extrajudicial en el proceso de desalojo regulado por el artículo 594 del Código Procesal Civil, se tome en cuenta que dicho pronunciamiento no tendría la calidad de vinculatorio, por lo que su razón de existencia para invocarlos como precedente, no resulta siendo lógico.



c) Expediente N° 2226-2022 -CI - Primera instancia

N.º EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	JUZGADO	PRIMERA INSTANCIA
02226	DEMANDANTE: Entidad Pública Reservada	CIVIL	JUZGADO DE PAZ LETRADO	
AÑO: 2022	DEMANDADO: Entidad Privada Reservada			
DEMANDA DE: Desalojo con cláusula de allanamiento futuro		CALIFICACION DE LA DEMANDA Auto de Admisorio de la demanda.		ANALISIS
PRETENSION <ul style="list-style-type: none"> Restitución del bien inmueble por causal de vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento futuro; de forma accesoria pide el pago de arrendamiento insoluto 	ANEXOS <ul style="list-style-type: none"> Copia certificada de la escritura pública de poder-otorgado por la entidad pública en cuestión. 01 copia del DNI del apoderado. 	MOTIVO/CAUSAL <ul style="list-style-type: none"> Por lo previsto por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, se toma en consideración dicho derecho de acción que se ejerce a través de la interposición de la demanda cumpliendo los requisitos exigidos para tal efecto. Que, este Juzgado resulta competente para conocer la presente controversia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201, 		<ul style="list-style-type: none"> Se observa que la parte demandada manifiesta un vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento, por lo que acudiendo ante el Órgano Jurisdiccional adjunta anexos correspondientes a su pretensión. De entre la motivación se indicó por parte del Juez, que el derecho de acción que se ejerce a través de la interposición de la demanda cumpliendo los requisitos exigidos para tal efecto Por lo que en razón a la valoración se observa que, a criterio del Juez este considera viable el poder admitir el proceso en cuestión, dándole el trámite



concordante con el tercer párrafo del artículo 547° del mismo cuerpo normativo. Por tanto, se ha demostrado el interés y la legitimidad para obrar

en la vía del proceso especial respecto a la demanda.



a) Expediente N° 2506-2021- CI -Segunda Instancia

N.º EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	JUZGADO	SEGUNDA INSTANCIA		ANALISIS
02506	DEMANDANTE: Serapio M. H.	CIVIL	Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil	DEMANDANTE INTERPONE RECURSO DE APELACION		De lo anterior se aprecia que el Juzgado Especializado en lo Civil confirma la resolución de Auto de Improcedencia de primera instancia, debido a que la parte demandante no adjunto a su demanda el acta de conciliación extrajudicial.
AÑO: 2021	DEMANDADO: Pilar P. R.					
DEMANDA DE: Desalojo con cláusula de allanamiento a Futuro por la causal de falta de pago			FUNDAMENTOS		PROUNCIAMIENTO DEL JUZGADO CIVIL RESPECTO AL RECURSO DE APELACION	Es decir, se entiende que el Cuarto Juzgado en lo Civil considera que es un requisito de procedibilidad el acta de conciliación extrajudicial.
PRETENSIÓN	ANEXOS	RESUELVE: Declarar improcedente la demanda.				
Restitución del bien inmueble en cuestión, además de una pretensión accesoria respecto al pago de la merced conductiva bajo el monto de S/1,300.00	<ul style="list-style-type: none"> • Copia del testimonio de la escritura pública de la compraventa de acciones y derechos. • Copia literal del asiento 08 de inscripción en el Registro de Predios. • Copia literal del asiento 10 del Registro de Predios de la Zona Registral. • Copia de contrato denominado 	Lo solicitado fue en estricto cumplimiento de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, siendo que previo envío de carta notarial en conocimiento de la falta de pago de la merced conductiva, se habilita y legitima facultad de incoar demanda de desalojo.	Si bien las partes se hallan vinculadas por el contrato denominado “Renovación de contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento y firmas legalizadas” ha quedado acreditado que las partes voluntariamente conocían las consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones contractuales, en particular la de la falta de pago de la merced conductiva.		De lo evaluado se rescata que en dicha valoración se vulnera no solo el principio de celeridad procesal sino de economía procesal en razón que el trámite que se solicita implica un tiempo adicional a realizarse y por ende para su ejecución el pago de lo que respecta a su costo.	
		Que en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento no es exigible recurrir previamente a una conciliación extrajudicial ya que se			Asimismo, observamos que el fundamento de la Juez se limita a si bien reconocer que las partes se encontraban vinculadas por	



	<p>Renovación de Contrato arrendatario.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carta notarial donde se exige el pago de la merced conductiva. • Copia de diecinueve vouchers del pago de tributos por la Mercer conductiva adeudada por la demandada. 	<p>trata de un proceso especial y rápido conforme a lo acordado en el Pleno Nacional Civil y Procesal Civil.</p> <p>En las demandas de desalojo Express, el Juez no debe de exigir el acta de conciliación extrajudicial pues en este caso no existe un conflicto, ya que las partes se han allanado a la futura demanda, resultando inoficioso y costoso realizar dicha conciliación.</p>	<p>NO obstante, eno, ante la ausencia de disposición legal expresa que exonere de la etapa conciliatoria previa al Desalojo con cláusula de allanamiento a futuro por tratarse de una pretensión patrimonial, resulta legalmente exigible dicha etapa</p> <p>Que el caso al ser sometido a debate por Jueces Superiores de la Corte de la República, debe de prevalecer de la formalidad cuestionada bajo el sustento de no hallarse vinculada a un acuerdo del que no ha formado parte y que legalmente no le es vinculante.</p>	<p>un contrato denominado “Renovación de contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento y firmas legalizadas” reconociendo con ello que las mismas conocían de las consecuencias que implicaban tales acuerdos. Concluye en indicar que al no haber disposición expresa que exonere tal etapa, la misma resulta exigible.</p>
<p>CALIFICACION DE LA DEMANDA:</p> <p>AUTO DE IMPROCEDENCIA</p>				
<p>MOTIVO/CAUSAL</p>				
<p>Que, la parte demandante no adjunto en acta de conciliación extrajudicial, y respecto al apoyo jurídico por parte de la recurrente, se tenga en consideración que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, no es vinculante. Tanto más si el desalojo al encontrarse regulado por el art. 594 del CPC, es una pretensión de naturaleza disponible.</p>				



e) Expediente N° 280-2022-CI - Segunda Instancia

N.º EXPEDIENTE	PARTES PROCESALES	MATERIA	JUZGADO	SEGUNDA INSTANCIA	ANALISIS
280	DEMANDANTE: Ignacio V.P.	CIVIL	1º Juzgado Civil -Sede Central		En el presente caso se advierte que el demandante no ha adjuntado a su demanda el Acta de Conciliación Extrajudicial, razón por la cual el juez de primera instancia declaro improcedente la misma; empero, fruto de la apelación interpuesta por el demandante el juez del juzgado Civil declara la nulidad del Auto Improcedente, y dispone que el magistrado emita nueva resolución, en consecuencia, el juez de primera instancia admite la demanda.
AÑO: 2022	DEMANDADO:GM C. Sociedad Anónima Cerrada				
DEMANDA DE: Desalojo con cláusula de allanamiento futuro			DEMANDANTE INTERPONE RECURSO DE APELACION	PRONCIAMIENTO DEL JUZGADO CIVIL RESPECTO AL RECURSO DE APELACION	
PETITORIO	ANEXOS		FUNDAMENTOS	DELCLARA: la nulidad del Auto improcedente; SE DISPONE: que el magistrado emita nueva resolución con arreglo a ley.	
Desalojo con cláusula de allanamiento futuro por la causal de conclusión de plazo de contrato de arrendamiento, la misma que tiene por finalidad la restitución que debe realizar la demandada.	<ul style="list-style-type: none"> • Copia de DNI. • Tasa Judicial por Ofrecimiento de Prueba. • Escritura pública de compra venta. • Partida N°11027633 del Registro de Predios. • Contrato de arrendamiento de inmueble • Carta notarial 		<p>Mediando la cláusula de allanamiento futuro los arrendadores tienen la facultad de iniciar el desalojo ante el Poder Judicial invocando el vencimiento del contrato y la demandada ya no puede defenderse con cualquier argumento, sino solo demostrando que el contrato sigue vigente.</p> <p>Según la exposición de motivos de la ley n° 30201, los mecanismos que introduce la citada norma es positiva. Porque a través de ellos, se ha logrado reducir (de alguna manera) el tiempo de duración del proceso de desalojo.</p>	FUNDAMENTOS	De ello se puede apreciar que el magistrado del 1ª juzgado civil no considera como requisito de procedibilidad de una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento, al acta de conciliación extrajudicial.
CALIFICACION DE LA DEMANDA: AUTO DE IMPROCEDENCIA				Cuando se promulgó la Ley 30201, que integra la cláusula de allanamiento, fue con la finalidad de que el trámite de los procesos de desalojo sustentados en la causal de conclusión del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas pactadas, fueran rápidas.	De otro lado se observa que dado que la demanda fue declarada improcedente y posteriormente fue apelada, ello significa que desde que se interpuso la demanda hasta el pronunciamiento del
MOTIVO/CAUSAL				La cláusula de allanamiento le asegura al arrendador un procedimiento judicial corto, por ello que una vez recibida y admitida la demanda el Juez deberá notificarla al arrendatario, quien solo	



El demandante no adjuntó el acta de conciliación extrajudicial, pues de acuerdo al artículo 9 de la Ley de Conciliación prescribe "Son materia conciliable las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes".

De otro lado el artículo 7-A de la Ley N°26872, enumera una lista de pretensiones exentas de conciliación, en donde no se encuentra el desalojo con cláusula de allanamiento futuro.

Así también refiere que el acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil no es vinculante.

En el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo los días 3 y 4 de noviembre del 2017 antes indicado se acordó por mayoría que en los desalojos con cláusula de allanamiento (desalojo express), NO es exigible recurrir previamente a una conciliación extrajudicial, porque se trata de un proceso especial y rápido.

En las demandas de desalojo express, el juez no debe exigir el acta de conciliación extrajudicial, puesto que no existe un conflicto, ya que las partes (arrendador y arrendatario) se han allanado o lo futura demanda, por lo que sería inoficioso y costoso realizar la conciliación.

para oponerse a la restitución del inmueble si logra acreditar que el contrato de arrendamiento sigue vigente o si canceló los meses de alquiler adeudados.

La Cláusula de Allanamiento a Futuro del Arrendamiento, es una cláusula en virtud del cual el arrendatario renuncia expresamente a oponerse o contradecir un futuro juicio de desalojo por vencimiento de contrato o por falta de pago

El artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 30201, ha establecido, el trámite de desalojo con cláusula de allanamiento, evidentemente, que el trámite establecido es un trámite especial, por cuanto, que el mecanismo de su trámite es peculiar o propio, por tanto, distinto al trámite del proceso sumarísimo.

Si bien los plenos jurisdiccionales no tienen el carácter de pronunciamientos vinculantes, sin embargo, los mismos se realizan en cumplimiento del Art. 116 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, con la finalidad de que los señores jueces concuerden en los criterios que se aplicarán respecto a un determinado tema jurídico, y que exista

juizado Civil, transcurrido un lapso de tiempo, lo cual significa una demora en el proceso.

Así también consideramos muy acertado señalar que, si bien los plenos jurisdiccionales no tienen carácter de pronunciamiento vinculante, empero no se debe olvidar que estos se realizan con la finalidad de que concuerden criterios jurisdiccionales.



		predicibilidad en las resoluciones judiciales que se emitan.	
--	--	--------------------------------------------------------------	--